



**Martin Savard**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION**  
 Agence immobilière  
 1000, boul. Lionel-Groulx #202  
 Sherbrooke (QC) J1L 0H5  
<https://www.savardtran.ca/>

819-565-3000 / 819-201-7147  
 Télécopieur : 819-565-3003  
 martin@savardtran.ca



**No Centris** 13443976 (En vigueur)



**479 000 \$**

**329 Rue Nicolas-Viel**  
**Magog**  
**J1X 3V3**  
**Région** Estrie  
**Quartier**  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison de plain-pied	<b>Année de construction</b>	2023
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	30,4 X 30,4 p	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2023)
<b>Dimensions du terrain</b>	65,7 X 133,5 p irr	<b>Numéro de matricule</b>	45072 1214 60 6078
<b>Superficie du terrain</b>	8 402,3 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	50 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	6 476 699	<b>Signature de l'acte de vente</b>	50 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
<b>Année</b>	2025	<b>Municipale</b>	2 512 \$ (2025)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	94 600 \$	<b>Scolaire</b>	178 \$ (2024)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	260 100 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	354 700 \$ (135,04%)	<b>Total</b>	2 690 \$	<b>Total</b>	

### Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)

Nbre pièces	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)		Nbre salles de bains + salles d'eau
6	3+0		1+0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	12,1 X 4,3 p	Béton
RDC	Salon	9,8 X 11,8 p	Béton
RDC	Salle à manger	11,5 X 8,2 p	Béton
RDC	Cuisine	9 X 14,3 p	Béton
RDC	Chambre à coucher principale	12,3 X 7,1 p	Béton
RDC	Penderie (Walk-in)	3,7 X 3,4 p	Béton
RDC	Chambre à coucher	12,4 X 7,2 p	Béton
RDC	Chambre à coucher	12,4 X 6,8 p	Béton
RDC	Salle de bains	12,2 X 6,7 p	Béton

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Dalle de béton au sol	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Tôle	<b>Stat. (total)</b>	Allée (2)
<b>Revêtement</b>	Bois	<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Manivelle (battant)	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Bordé par des haies, Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Radiant	<b>Topographie</b>	
<b>Sous-sol</b>	Aucun	<b>Particularités du site</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au bois	<b>Proximité</b>	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Échangeur d'air, Thermopompe murale	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

## Inclusions

Spa, cabanon, îlots de cuisine, tablettes en bois fixées aux murs, luminaires. Certains électroménagers pourraient être vendus avec la maison si l'acheteur le désire.

## Exclusions

Stores, rideaux, pôles et tringles.

## Remarques

Maison scandinave unique en bois, conçue avec un design de Produit Boréal et construite en 2023. Design minimaliste optimisé sur 900 pi<sup>2</sup> avec mezzanines, rangements astucieux et plafond cathédrale. Matériaux nobles: bois du sol au plafond, toit en tôle. Confort deluxe: plancher chauffant, poêle à bois, thermopompe. Extérieur paisible entouré d'arbres matures, avec spa. Située à Magog, à proximité d'une école, d'un CPE et d'un parc. Look 100 % bois, intégration parfaite à la nature, pensée pour le bien-être. Possibilité de fusionner deux chambres pour créer une grande suite. Ambiance chaleureuse, lumière abondante et efficacité énergétique!

## Addenda

### LA MAISON QUI FAIT TOURNER LES TÊTES

Non, ce n'est pas un mirage, cette beauté scandinave en bois fait littéralement ralentir les automobilistes. Avec son look 100 % bois et son intégration parfaite dans la nature, elle ne passe pas inaperçue. Un véritable coup de coeur architectural qui fait rêver les passants.

### UNE CONCEPTION UNIQUE ET NOVATRICE

Construite en 2023, cette maison est une auto construction haut de gamme, issue du savoir-faire de Produit Boréal, une marque reconnue pour ses maisons en bois de luxe. Conçue avec des thermologues pour une efficacité énergétique optimale, elle offre une expérience d'habitation moderne et innovante.

Imaginez une maison neuve, blottie contre une haie de cèdres de 4 mètres et entourée d'arbres matures, créant un cadre de vie paisible et harmonieux. Ici, aucun arbre n'a été sacrifié inutilement, tout a été pensé pour une intégration respectueuse et réfléchie.

900 PI<sup>2</sup> PENSÉS INTELLIGEMMENT

Oubliez le sous-sol traditionnel, ici, on pense en hauteur! Chaque espace est optimisé de façon ingénieuse, avec un aménagement qui invite à repenser sa façon d'habiter :

Des mezzanines secrètes dans chaque chambre d'enfants (avec passages cachés, bien sûr!);

Des rangements en hauteur et des astuces bien pensées pour maximiser l'espace;

Une armoire à balais furtive sous le chauffe-eau surélevé, avec un accès malin pour l'entretien futur.

#### MINIMALISME SANS COMPROMIS

Ce n'est ni une mini-maison, ni un manoir, mais un espace parfaitement calibré pour ceux qui aiment le minimalisme... sans renoncer au confort. Comme un condo, mais avec un terrain privé et de l'intimité.

Et pour un mode de vie axé sur le bien-être :

- Un spa extérieur, parfait pour profiter des quatre saisons;
- Un cadre enveloppant, où nature et confort se rencontrent.

#### DES MATÉRIAUX NOBLES ET DURABLES

- Toit en tôle, pour une longévité et un entretien minimal;
- Plafond cathédrale avec poutres apparentes, qui ajoute du cachet et de la chaleur à l'espace;
- Bois du sol au plafond : tout est en pin, même les divisions intérieures.

#### UNE NOUVELLE PAGE À ÉCRIRE

Pourquoi je vends ce bijou? Parce que la vie réserve parfois de belles surprises : coup de foudre, nouvelle vie, famille recomposée. Cette maison, construite avec amour et précision, cherche maintenant une nouvelle famille pour poursuivre son histoire.

#### L'EMPLACEMENT RÊVÉ À MAGOG

- Quartier prisé de Magog (secteur Michigan);
- À deux pas d'une école primaire, d'un CPE et du magnifique parc des Hautes-Sources;
- Proche du centre-ville de Magog, du lac Memphrémagog et de tous ses attraits.

#### LE CONFORT VERSION DELUXE

- Plancher chauffant (adieu pieds froids!);
- Poêle à bois moderne (pour l'ambiance ET l'efficacité);
- Thermopompe Gree Charmo 18 000 BTU (jusqu'à -20 degrés).

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-75556

#### **Source**

ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.



Façade



Façade



Extérieur



Photo aérienne



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Salon



Salon



Salon



Salon



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Vue d'ensemble



Cuisine



Cuisine



Vue d'ensemble



Cuisine