

[Voir toutes les photos](#)



339 000 \$

4260 Boul. de l'Université
Sherbrooke (Brompton/Rock Forest/Saint-Élie/Deauville)
J1N 2V9

Région Estrie
Quartier Rock Forest

Près de

Plan d'eau Rivière Magog

Genre de propriété	Maison de plain-pied	Année de construction	1955
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Date de livraison prévue	
Intergénération		Saisonnier	
Dimensions du bâtiment	48 X 28 p	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie habitable	1 343,87 pc	Possibilité d'échange	
Superficie du bâtiment	1 343,87 pc	Cert. de loc.	Oui (2026)
Dimensions du terrain	100 X 100 p irr	Numéro de matricule	43027 9025 15 2255
Superficie du terrain	9 846,82 pc	Date ou délai d'occupation	2026-08-01
Cadastre	1 727 289 Cadastre du Québec	Signature de l'acte de vente	2026-08-01
Zonage	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2026	Municipale	2 309 \$ (2026)	Frais communs	
Terrain	120 700 \$	Scolaire	146 \$ (2025)	Électricité	1 750 \$
Bâtiment	139 100 \$	Secteur		Mazout	800 \$
		Eau		Gaz	
Total	259 800 \$ (130,48%)	Total	2 455 \$	Total	2 550 \$

Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)					
Nbre pièces	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)			Nbre salles de bains + salles d'eau	
10	3+0			1+0	
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	6 X 5 p	Céramique		
RDC	Salon	16,5 X 12,7 p	Bois		
RDC	Salle à manger	12,11 X 11,6 p	Bois		
RDC	Cuisine	11,10 X 11,2 p	Vinyle		
RDC	Chambre à coucher principale	11 X 11,10 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	11,3 X 9,8 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	11,10 X 11,2 p	Bois		
RDC	Salle de bains	11,2 X 6,4 p	Céramique		
SS1	Sous-sol	22,8 X 26 p		Partie fournaise	
SS1	Sous-sol	26 X 23,5 p		Patrie escalier	
Espace additionnel			Dimensions		
Patio			15 X 7 p		

Caractéristiques			
Système d'égouts	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	Chauffe-eau - 1 (15 \$)
Approvisionnement eau	Municipalité	Rénovations	Revêtement de la toiture - 2017, Drains - 2017
Fondation	Béton coulé	Piscine	

Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Stat. (total)	Allée (4)
Revêtement	Brique	Allée	Non pavée
Fenestration	PVC	Garage	
Type de fenestration	Coulissante, Manivelle (battant)	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Biénergie, Électricité, Mazout	Terrain	Bordé par des haies, Paysager
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé)	Topographie	Plat
Sous-sol	Bas (moins de 6 pieds), Non aménagé	Particularités du site	
Salle de bains		Eau (accès)	Accès (Rivière)
Inst. laveuse-sécheuse	Salle de bains (1er niveau/RDC)	Vue	Sur l'eau
Foyer-Poêle		Proximité	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Piste cyclable, Transport en commun, Université
Armoires cuisine		Particularités du bâtiment	
Commodités - Unité/propriété		Efficacité énergétique	
Restrictions/Permissions		Adapté pers. mobilité réduite	
Animaux			

Inclusions

Stores, rideaux, poles et toiles, tablette murale du coin de salon, banc d'entrée et tablette murale dans l'entrée, tablette de rangement et meuble de rangement du sous-sol, coffre de cèdre du sous-sol

Exclusions

Lave vaisselle et sa tablette amovible.

Remarques

Superbe plain-pied des années 50 situé directement en façade de la rivière Magog, avec accès à une descente municipale à bateau à seulement 2 minutes. Offrant 3 chambres à coucher sur le même étage et de vastes pièces, cette propriété propose une superficie habitable de 1 343 pi² sur un seul niveau, ce qui saura vous surprendre. La cour arrière dispose d'une galerie couverte ainsi que d'un espace extérieur sur dalle de béton. Propriété offrant un immense potentiel. Une opportunité à ne pas manquer !

Addenda

Zonage municipal H0044 : H1 (unifamiliale) et H4 (bifamiliale isolée).

L'accès à l'eau est municipal, situé à proximité de la Halte Turgeon-Gaudreau, à environ 2 minutes via le boulevard de l'Université. Le stationnement est disponible sur la rue Nick, directement en face.

Le sous-sol présente une hauteur d'environ 5,41 pieds au point le plus bas (sous les poutres) et d'environ 6 pieds au point le plus élevé.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Cette vente est faite sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur

Oui DV-37941

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



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Salon



Salon



Vue sur l'eau



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale