



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

819-803-5324 / 819-565-3000
 Télécopieur : 819-565-3003
 william@savardtran.ca



No Centris 22256555 (En vigueur)



489 000 \$

**285 Rue Lionel
 Magog
 J1X 3C6**

Région Estrie

Quartier

Près de

Plan d'eau

Genre de propriété	Maison de plain-pied	Année de construction	1972
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Date de livraison prévue	
Intergénération		Saisonnier	
Dimensions du bâtiment	40,4 X 24,3 p irr	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie habitable		Possibilité d'échange	
Superficie du bâtiment	979,73 pc	Cert. de loc.	Oui (2020)
Dimensions du terrain	65 X 100 p	Numéro de matricule	45072 1216 07 3236
Superficie du terrain	6 492,79 pc	Date ou délai d'occupation	30 jours PA/PL acceptée
Cadastre	3 141 917	Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
Zonage	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2025	Municipale	2 333 \$ (2025)	Frais communs	
Terrain	119 300 \$	Scolaire	162 \$ (2024)	Électricité	1 357 \$
Bâtiment	199 600 \$	Secteur		Mazout	
		Eau		Gaz	
Total	318 900 \$ (153,34%)	Total	2 495 \$	Total	1 357 \$

Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)

Nbre pièces	10	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	2+1	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Cuisine	10,10 X 14,1 p	Bois		
RDC	Salle à manger	16,5 X 9,10 p	Bois		
RDC	Salon	14,9 X 13,1 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher principale	12,6 X 10,10 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	13,1 X 8,6 p	Bois		
RDC	Salle de bains	7,7 X 6,11 p	Céramique	Plancher chauffant	
SS1	Salle familiale	21,8 X 21,4 p irr	Plancher flottant		
SS1	Chambre à coucher	12,2 X 10,10 p	Plancher flottant		
SS1	Salle de bains	8,2 X 8,2 p	Céramique	Plancher chauffant	
SS1	Salle de lavage	12,2 X 8,2 p	Céramique		

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Approvisionnement eau	Municipalité	Rénovations	Chauffage - 2021, Cuisine - 2021, Électricité - 2021, Isolation - 2021, Plomberie - 2021, Salle de bains - 2021, Panneau électrique - 2021
Fondation	Béton coulé	Piscine	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Stat. (total)	Allée (3)
Revêtement		Allée	Asphalte
Fenestration	PVC	Garage	
Type de fenestration		Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	Paysager
Mode chauffage	Plinthes à convection, Radiant	Topographie	Plat
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	Particularités du site	
Salle de bains		Eau (accès)	
Inst. laveuse-sécheuse	Salle de lavage (Sous-sol 1)	Vue	
Foyer-Poêle		Proximité	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond
Armoires cuisine		Particularités du bâtiment	
Commodités - Unité/propriété	Thermopompe murale	Efficacité énergétique	
Restrictions/Permissions		Adapté pers. mobilité réduite	
Animaux			

Inclusions

Stores, luminaires, hotte, gazebo, rideaux

Exclusions

Lave-vaisselle

Remarques

Propriété clé en main, entièrement rénovée, offrant 3 chambres et 2 salles de bains. Espace de vie à aire ouverte avec cuisine haut de gamme incluant comptoirs en quartz, salon et salle à manger sur bois franc. Planchers chauffants dans les deux salles de bains. Cour intime et aménagée. À proximité de tous les services. Un lieu unique et enchanteur!

Addenda

Située dans un quartier calme et recherché, cette propriété entièrement rénovée au cours des dernières années vous offre un clé en main.

Localisation

Emplacement stratégique à proximité de tous les services: épicerie, restaurants, parcs et écoles. À moins de 5 minutes en voiture de l'autoroute et de la plage Merry.

Intérieur

La maison a bénéficié de rénovations majeures.

Au rez-de-chaussée, la cuisine a été complètement transformée avec des comptoirs en quartz et de nombreux cabinets de rangement intégrés. La salle à manger est bonifiée par une porte-patio donnant un accès direct à la cour arrière. La salle de bains comprend un bain autoportant, une douche en céramique et un plancher chauffant. Deux chambres de belles dimensions se trouvent à l'arrière.

Au sous-sol, une grande salle familiale offre de multiples possibilités: salle de jeux, cinéma maison, etc. Une pièce dissimulée sous l'escalier fera le bonheur des tout-petits.

On y retrouve également une grande chambre, ainsi qu'une salle de lavage attenante à la salle de bain du sous-sol, elle aussi équipée d'un plancher chauffant.

Extérieur

Cour arrière magnifiquement aménagée avec deux remises pour le rangement extérieur.
Des arbres matures entourent la propriété, offrant intimité et verdure.
Allée asphaltée.

Rénovations

La propriété a été rénovée de 2021 à 2025

Plomberie refaite entièrement

Électricité refaite à environ 90 %

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-10596

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



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale