



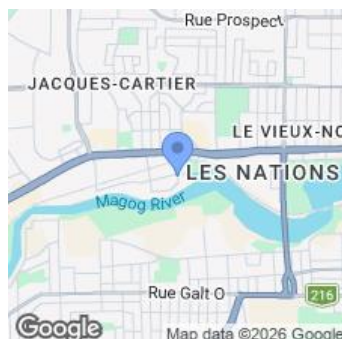
**Édith Lachance**, Courtier immobilier résidentiel  
**ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION**  
 Agence immobilière  
 1000, boul. Lionel-Groulx #202  
 Sherbrooke (QC) J1L 0H5  
<https://www.royallepageevolution.com>

819-300-9008 / 819-565-3000  
 Télécopieur : 819-565-3003  
 edith@savardtran.ca



No Centris 18004103 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



**474 900 \$**

**2374 Rue Hertel**  
**Sherbrooke (Les Nations)**

**J1J 2J2**

**Région** Estrie  
**Quartier** Jacques-Cartier

**Près de**

**Plan d'eau**

|                               |                              |                                     |                    |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Genre de propriété</b>     | Maison à un étage et demi    | <b>Année de construction</b>        | 1976               |
| <b>Type de bâtiment</b>       | Isolé (détaché)              | <b>Date de livraison prévue</b>     |                    |
| <b>Intergénération</b>        |                              | <b>Saisonnier</b>                   |                    |
| <b>Dimensions du bâtiment</b> | 36,3 X 24,3 p irr            | <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 (2026)         |
| <b>Dimensions du terrain</b>  | 96,6 X 138,1 p irr           | <b>Numéro de matricule</b>          | 43027 9229 74 6690 |
| <b>Superficie du terrain</b>  | 10 955,5 pc                  | <b>Date ou délai d'occupation</b>   | 2026-07-01         |
| <b>Cadastre</b>               | 1 136 763 Cadastre du Québec | <b>Signature de l'acte de vente</b> | 2026-07-01         |
| <b>Zonage</b>                 | Résidentiel                  |                                     |                    |

| <b>Évaluation (municipale)</b> |                      | <b>Taxes (annuelles)</b> |                 | <b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b> |  |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|--|
| <b>Année</b>                   | 2026                 | <b>Municipale</b>        | 3 793 \$ (2026) | <b>Frais communs</b>                |  |
| <b>Terrain</b>                 | 192 300 \$           | <b>Scolaire</b>          | 277 \$ (2025)   | <b>Électricité</b>                  |  |
| <b>Bâtiment</b>                | 281 500 \$           | <b>Secteur</b>           |                 | <b>Mazout</b>                       |  |
|                                |                      | <b>Eau</b>               |                 | <b>Gaz</b>                          |  |
| <b>Total</b>                   | 473 800 \$ (100,23%) | <b>Total</b>             | 4 070 \$        | <b>Total</b>                        |  |

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

| Nbre pièces   | 13                           | Nbre chambres (hors-sol + sous-sol) | 3+2                      | Nbre salles de bains + salles d'eau | 3+0 |
|---------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----|
| <b>Niveau</b> | <b>Pièce</b>                 | <b>Dimensions</b>                   | <b>Revêtement de sol</b> | <b>Information supplémentaire</b>   |     |
| RDC           | Salon                        | 9,2 X 16,2 p                        | Bois                     |                                     |     |
| RDC           | Salle à manger               | 8,2 X 8,11 p                        | Bois                     |                                     |     |
| RDC           | Cuisine                      | 9,2 X 9,3 p                         | Céramique                |                                     |     |
| RDC           | Salle de bains               | 16,4 X 7,10 p                       | Céramique                |                                     |     |
| RDC           | Solarium/Verrière            | 14 X 11,3 p                         | Plancher flottant        | planchers chauffants                |     |
| RDC           | Chambre à coucher principale | 14,3 X 11,3 p                       | Bois                     |                                     |     |
| 2             | Salle de bains               | 7,3 X 7,5 p                         | Céramique                |                                     |     |
| 2             | Chambre à coucher            | 11,4 X 13,4 p                       | Plancher flottant        |                                     |     |
| 2             | Chambre à coucher            | 15,2 X 10,11 p                      | Plancher flottant        |                                     |     |
| SS1           | Salle familiale              | 10,9 X 17 p                         | Couvre-sols souples      | Foyer au gaz                        |     |
| SS1           | Chambre à coucher            | 13,3 X 10,8 p                       | Plancher flottant        |                                     |     |
| SS1           | Salle de bains               | 6,2 X 4 p                           | Plancher flottant        |                                     |     |

|                           |                   |             |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
| SS1                       | Chambre à coucher | 11 X 13 p   | Plancher flottant |
| SS1                       | Rangement         | 5,7 X 6,8 p | Plancher flottant |
| <b>Espace additionnel</b> |                   |             | <b>Dimensions</b> |
| Remise                    |                   |             | 14 X 10 p         |

## Caractéristiques

|                                     |   |                                      |  |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| <b>Système d'égouts</b>             | Municipalité  | <b>Appareils loc. (mens.)</b>        |  |
| <b>Approvisionnement eau</b>        | Municipalité  | <b>Rénovations</b>                   | Fenestration - 2016, Revêtement de la toiture - 2012   |
| <b>Fondation</b>                    | Béton coulé   | <b>Piscine</b>                       | Chauffée, Hors terre   |
| <b>Revêtement de la toiture</b>     | Bardeaux d'asphalte   | <b>Stat. (total)</b>                 | Allée (3)  |
| <b>Revêtement</b>                   | Bois  | <b>Allée</b>                         | Asphalte   |
| <b>Fenestration</b>                 | PVC   | <b>Garage</b>                        |  |
| <b>Type de fenestration</b>         | Guillotine  | <b>Abri d'auto</b>                   |  |
| <b>Énergie/Chauffage</b>            | Électricité   | <b>Terrain</b>                       | Bordé par des haies  |
| <b>Mode chauffage</b>               | Plinthes à convection, Plinthes électriques                                     | <b>Topographie</b>                   | Plat   |
| <b>Sous-sol</b>                     | 6 pieds et plus, Entrée extérieure, Totalement aménagé                          | <b>Particularités du site</b>        | Coin de rue  |
| <b>Salle de bains</b>               | Baignoire à remous, Douche indépendante   | <b>Eau (accès)</b>                   |  |
| <b>Inst. laveuse-sécheuse</b>       | Salle de bains (1er niveau/RDC)   | <b>Vue</b>                           |  |
| <b>Foyer-Poêle</b>                  | Foyer au gaz  | <b>Proximité</b>                     | Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Transport en commun |
| <b>Armoires cuisine</b>             | Bois  | <b>Particularités du bâtiment</b>    |  |
| <b>Commodités - Unité/propriété</b> | Borne de recharge - niveau 2, Espace de rangement extérieur, Thermopompe murale | <b>Efficacité énergétique</b>        |  |
| <b>Restrictions/Permissions</b>     |   | <b>Adapté pers. mobilité réduite</b> |  |
| <b>Animaux</b>                      |   |                                      |  |

## Inclusions

Piscine et ses accessoires, chauffe-eau piscine, pôle à rideaux, luminaires, lave-vaisselle, four micro-onde, cuisinière, table de patio. Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurance.

## Exclusions

Biens et meubles du vendeur, armoire noire dans la chambre principale.

## Remarques

Bienvenue au 2374, rue Hertel: Havre de paix en milieu urbain. Propriété située dans un secteur recherché, à quelques mètres du parc des Quatre-Pins, un parc riverain, vous aurez accès facilement aux pistes cyclables et aux sentiers menant au Parc Jacques-Cartier. Dès l'entrée, la verrière baigne les aires de vie de lumière naturelle et offre une vue apaisante sur la cour arrière. La propriété comprend cinq chambres, dont une avec salle de bains privée et entrée indépendante, idéale pour un bureau, un espace familial ou des invités. Le terrain est intime et boisé et compte plus de 10 000 pi<sup>2</sup>.

## Addenda

Située au 2374, rue Hertel, dans le secteur Nord de Sherbrooke, un quartier prisé pour sa qualité de vie, sa proximité avec la nature et l'accès facile aux services, cette propriété est parfaite pour la vie de famille. À quelques pas du parc des Quatre-Pins, des pistes cyclables et de vastes espaces verts, cette propriété offre un environnement paisible tout en demeurant près des commodités urbaines.

Dès l'entrée, on est immédiatement séduit par la luminosité abondante qui baigne la maison. La verrière, véritable coup de coeur, laisse entrer une lumière naturelle généreuse et offre une vue apaisante sur la cour arrière, créant une atmosphère chaleureuse et invitante en toute saison, grâce à son plancher chauffant. Les aires de vie sont bien pensées, accueillantes et fonctionnelles, parfaites autant pour la vie familiale que pour recevoir parents et amis dans un cadre convivial.

La maison comprend cinq chambres, répondant aisément aux besoins d'une famille, d'un télétravailleur ou de toute personne recherchant de la polyvalence. L'une des chambres se distingue par sa salle de bains privée et son entrée indépendante, offrant de multiples possibilités : chambre principale, espace intergénérationnel, bureau professionnel à domicile ou chambre d'invités. Cette configuration ajoute une flexibilité recherchée et un réel avantage fonctionnel.

À l'extérieur, le charme opère tout autant. Le magnifique terrain intime et boisé de plus de 10 000 pieds carrés constitue un véritable havre de paix en milieu urbain. Entourée de verdure mature, la cour arrière offre une intimité remarquable et un cadre idéal pour profiter pleinement de la belle saison. La piscine vient parfaire l'aménagement extérieur, invitant à la détente, aux moments en famille et aux rassemblements estivaux dans un environnement calme et verdoyant.

Soigneusement entretenue au fil des années, cette propriété témoigne d'un souci constant de confort et de qualité. Elle propose un équilibre harmonieux entre espace, luminosité, intimité et proximité de la nature, tout en étant stratégiquement située près des écoles, parcs, pistes cyclables et services.

Une maison offrant un mode de vie recherché, où il fait bon s'installer et profiter pleinement de chaque saison.

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

**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-56676

**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.



Photo aérienne



Façade



Photo aérienne



Photo aérienne



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



Salle de bains



Salle de bains



Escalier



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale