



**Leslie Tran**, Courtier immobilier résidentiel  
**ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION**  
 Agence immobilière  
 2984, rue des Chênes #203  
 Sherbrooke (QC) J1L 1Y1  
<https://www.savardtran.ca/>

819-565-3000, 264 / 819-943-4721

[ltran@royallepage.ca](mailto:ltran@royallepage.ca)



**No Centris** 11369862 (En vigueur)



**259 000 \$**

**659 Av. du Parc  
 Valcourt - Ville  
 J0E 2L0**

**Région** Estrie  
**Quartier**  
**Près de** Rue des Cèdres  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison de plain-pied	<b>Année de construction</b>	1970
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	40,3 X 24,7 p	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>	988,87 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2021)
<b>Dimensions du terrain</b>	105 X 90 p	<b>Numéro de matricule</b>	42055 9739 88 3273
<b>Superficie du terrain</b>	9 444,69 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	45 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	1 824 245	<b>Signature de l'acte de vente</b>	45 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Commercial		

<b>Évaluation (municipale)</b>		<b>Taxes (annuelles)</b>		<b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b>	
<b>Année</b>	2022	<b>Municipales</b>	1 638 \$ (2022)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	29 700 \$	<b>Scolaires</b>	112 \$ (2022)	<b>Électricité</b>	1 607 \$
<b>Bâtiment</b>	103 100 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	132 800 \$	<b>Total</b>	1 750 \$	<b>Total</b>	1 607 \$

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

Nbre pièces	11	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	3+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	1+0
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Cuisine	16,2 X 8,8 p	Bois		
RDC	Salle à manger	9,9 X 11,2 p	Bois		
RDC	Salon	15,7 X 2,4 p	Bois		
RDC	Salle de bains	7,4 X 8,4 p	Céramique		
RDC	Chambre à coucher principale	11,4 X 13,6 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	11,4 X 9,9 p	Bois		
RDC	Chambre à coucher	11,4 X 9,7 p	Bois		
SS1	Salle familiale	10,6 X 11,5 p	Plancher flottant		
RJ	Salle de jeux	23,2 X 22,2 p	Plancher flottant		
SS1	Salle de lavage	10,7 X 7,9 p	Plancher flottant		
SS1	Atelier	16,6 X 9,4 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>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (5), Abri d'auto (2)
<b>Revêtement</b>	Brique, Vinyle	<b>Allée</b>	Asphalte
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Coulissante, Manivelle (battant), Oscillo-battant	<b>Abri d'auto</b>	Attaché
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Bordé par des haies
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Entrée extérieure, Totalemment aménagé	<b>Particularités du site</b>	Coin de rue
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	oui (Sous-sol 1)	<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Proximité</b>	École primaire, Parc, Piste cyclable, Ski de fond
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Installation aspirateur central, Thermopompe murale	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>			

## Inclusions

Gazebo, luminaires, aspirateur central et accessoires, pôles et rideaux (autre ceux exclus)

## Exclusions

Pôles et rideaux de la chambre principale, du salon et de la petite chambre

## Remarques - Courtier

Bienvenue dans cette superbe propriété qui bénéficie de 3 chambres à coucher sur le même étage et une air de vie complètement aménagée au sous-sol qui peut devenir un logement avec accès indépendant ou un commerce de proximité. Profitez d'un terrain entouré d'une haie de cèdres mature vous donnant intimité et confort. Laissez-vous séduire par cette magnifique maison entièrement aménagée.

## Addenda

Ce chaleureux plain-pied est prêt à vous accueillir avec ces 3 chambres, son air de vie complètement aménagé au sous-sol et sa cour intime. Située dans un secteur bien positionné, profitez de la localisation exceptionnelle à quelques pas de toutes les commodités offertes par la Ville de Valcourt.

Lors de votre entrée, vous serez mené dans l'air de vie commune du rez-de-chaussée combinant la cuisine, la salle à manger et le n salon. Laissez-vous baigner par la luminosité matinale qu'elle vous procurera.

3 chambres à coucher à l'arrière de la maison vous donneront l'intimité que vous recherchez. La salle de bain principale chaleureuse complète les pièces du rez-de-chaussée.

Le sous-sol complètement aménagé est composé de deux parties distinctes communicantes. La première partie est aménagée en salle familiale vous donnant accès à une salle de lavage qui peut accueillir une salle de bain. Une pièce d'atelier est également à votre disposition pour ranger tout effet personnel.

Dans la deuxième partie du sous-sol, celle-ci possède une entrée indépendante donnant sur un stationnement pouvant loger 2 véhicules. Cette partie peut être transformée en logement, en commerce de proximité ou pour toute autre demande. Présentement utilisée en grande salle de jeux, cette pièce possède plusieurs avantages selon vos préférences.

À l'extérieur, profitez d'une cour totalement aménagée avec un espace patio surplombé par un gazebo, le tout à l'abri des regards. Une remise située à l'arrière vous permettra d'installer tout accessoire saisonnier. Un grand terrain de gazon est à votre disposition pour installer une piscine, un spa, un terrain de volleyball ou tout autre activité selon vos ambitions du moment!

Établissez-vous dans ce chaleureux clef en main à proximité de tous les services vous offrant une cour extérieure exceptionnelle et un éventail de possibilités pour le sous-sol.

### **Vente avec garantie légale**

#### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-30707

Conforme à la protection de l'environnement

#### **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



Vue d'ensemble



Salon



Cuisine



Salle à manger



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher





Chambre à coucher



Salle de bains



Corridor



Salle familiale



Salle de lavage



Atelier



Salle de jeux



Salle de jeux



Salle de jeux



Hall d'entrée/Vestibule



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Extérieur



Extérieur



Extérieur