

[Voir toutes les photos](#)

795 000 \$

410 Av. des Aunes

Magog

J1X 5V7

Région

Estrie

Quartier

Près de

Plan d'eau

Lac Memphrémagog

Genre de propriété	Maison de plain-pied	Année de construction	1975
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Date de livraison prévue	
Intergénération		Saisonnier	
Dimensions du bâtiment	38,5 X 26,5 p irr	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie habitable	1 088,45 pc	Possibilité d'échange	
Superficie du bâtiment	1 088,45 pc	Cert. de loc.	Oui (2024)
Dimensions du terrain	141,7 X 80 p irr	Numéro de matricule	45072 0714 43 1815
Superficie du terrain	13 593,74 pc	Date ou délai d'occupation	30 jours PA/PL acceptée
Cadastre	3 275 536 Cadastre du Québec	Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
Zonage	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2026	Municipale	4 434 \$ (2026)	Frais communs	
Terrain	540 400 \$	Scolaire	429 \$ (2026)	Électricité	
Bâtiment	174 600 \$	Secteur		Mazout	2 900 \$
		Eau		Gaz	
<b>Total</b>	<b>715 000 \$ (111,19%)</b>	<b>Total</b>	<b>4 863 \$</b>	<b>Total</b>	<b>2 900 \$</b>

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

Nbre pièces	6	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	3+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	1+0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	5,6 X 3,6 p	Plancher flottant		
RDC	Salon	13,2 X 16,7 p	Plancher flottant	Foyer-Poêle.	
RDC	Salle à manger	10,8 X 12,10 p	Plancher flottant		
RDC	Cuisine	7,5 X 11,10 p irr	Couvre-sols souples		
RDC	Chambre à coucher principale	12,3 X 11,8 p	Plancher flottant		
RDC	Chambre à coucher	9 X 9,6 p	Plancher flottant		
RDC	Chambre à coucher	9,2 X 9,1 p	Plancher flottant		
RDC	Salle de bains	12,4 X 6,8 p	Couvre-sols souples		
<b>Espace additionnel</b>					
Patio			<b>Dimensions</b>		
Remise			13 X 12 p		
Abri d'auto			4,9 X 8,4 p		
			11,11 X 26,1 p		

### Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Appareils loc. (mens.)
Approvisionnement eau	Municipalité	Rénovations

<b>Fondation</b>	Dalle de béton au sol	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (2), Abri d'auto (1)
<b>Revêtement</b>	Vinyle	<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Coulissante	<b>Abri d'auto</b>	Attaché
<b>Énergie/Chauffage</b>	Bois, Électricité	<b>Terrain</b>	Bordé par des haies, Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	Aucun	<b>Particularités du site</b>	Coin de rue
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	Bordé par l'eau (Lac), Navigable
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	Panoramique, Sur l'eau
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer 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>	Bois	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

### Inclusions

Électroménagers (poêle, réfrigérateur, laveuse et sécheuse), stores et rideaux, luminaires, quai et support à kayak, borne de recharge électrique pour voiture de niveau 2 (40 ampères), deux cordes de bois pour le foyer, gazebo sur la terrasse et remise extérieure en plastique.

### Exclusions

Meubles, spa et gazebo pour spa, effets personnels.

### Remarques

Rare opportunité d'acquérir une propriété riveraine directement bordée par le lac Memphrémagog. Ce plain- pied offre une vue panoramique spectaculaire sur l'eau et un quai privé en place. Implantée sur un vaste terrain dans le secteur prisé de la Plage Southière, la propriété comprend 3 chambres et présente un excellent potentiel d'agrandissement. Environnement paisible à proximité du centre-ville de Magog, du parc national du Mont-Orford et des services, avec accès notarié aux plages Southière.

### Addenda

Propriété située à Magog, directement bordée par le lac Memphrémagog, navigable.

Quai privé en place.

Droit de passage notarié donnant accès aux plages des deux parcs du Domaine Southière.

Aqueduc et égouts municipaux.

Emplacement de choix à proximité de tous les services et attractions majeures de la région Magog--Orford.

À environ 5 minutes du centre-ville de Magog, reconnu pour ses restaurants réputés, microbrasseries, cafés, terrasses et boutiques spécialisées.

Accès rapide à plusieurs établissements prisés, dont Le Vieux Clocher, La Table de Stanley, Ayer's Cliff Brewing et Microbrasserie La Memphré.

À environ 5 minutes du Parc national du Mont-Orford (randonnée, ski alpin et de fond, plages, golf, centre d'arts).

À proximité de la piste cyclable La Montagnarde, offrant un réseau d'environ 57 km à travers lacs et montagnes.

Accès rapide à l'autoroute 10 (deux sorties à proximité).

Terrain sur coin de rue offrant un potentiel d'agrandissement, en superficie ou en hauteur.

Location à court terme non permise.

Vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.

Évaluation agréée disponible au dossier.

**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-21217

**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.



**Vue d'ensemble**



**Vue d'ensemble**



**Vue d'ensemble**



**Façade**



**Façade**



**Vue sur l'eau**



**Vue sur l'eau**



**Face arrière**



Centris®

Face arrière



Centris®

Hall d'entrée/Vestibule



Centris®

Hall d'entrée/Vestibule



Centris®

Salon



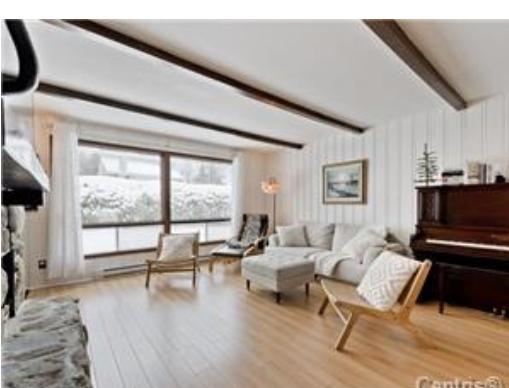
Centris®

Salon



Centris®

Salon



Centris®

Salon



Centris®

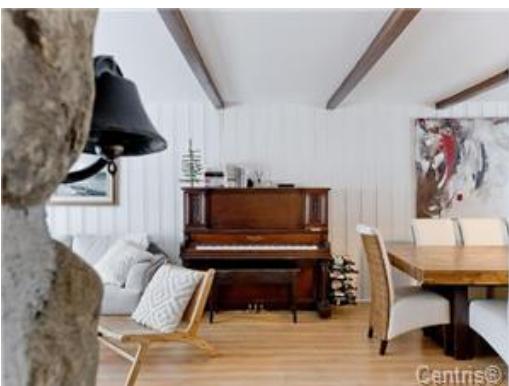
Salon



Salon



Salon



Salon



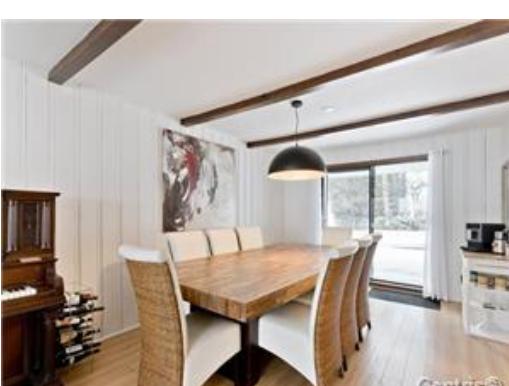
Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine