



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

819-565-3000 / 819-201-7147  
 Télécopieur : 819-565-3003  
 martin@savardtran.ca



**No Centris** 16865173 (En vigueur)



**650 000 \$**

**514 Av. de la Tuilerie**  
**Westbury**  
**J0B 1R0**  
**Région** Estrie  
**Quartier**  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	2000
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	41,4 X 25,8 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 (2023)
<b>Dimensions du terrain</b>	248,11 X 736,10 p irr	<b>Numéro de matricule</b>	41065 1539 82 8158
<b>Superficie du terrain</b>	233 162,35 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	5 555 362 Cadastre du Québec	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

<b>Évaluation (municipale)</b>		<b>Taxes (annuelles)</b>		<b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b>	
<b>Année</b>	2024	<b>Municipale</b>	3 513 \$ (2024)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	84 700 \$	<b>Scolaire</b>	302 \$ (2023)	<b>Électricité</b>	2 299 \$
<b>Bâtiment</b>	367 700 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
				<b>Bois</b>	1 200 \$
<b>Total</b>	452 400 \$ (143,68%)	<b>Total</b>	3 815 \$	<b>Total</b>	3 499 \$

<b>Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)</b>					
<b>Nbre pièces</b>	18	<b>Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)</b>	4+0	<b>Nbre salles de bains + salles d'eau</b>	1+2
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	10,1 X 5,3 p	Céramique		
RDC	Escalier	6,5 X 13,1 p irr	Bois		
RDC	Salle d'eau	6,5 X 5,1 p	Céramique		
RDC	Salle de lavage	5,7 X 6,3 p	Céramique		
RDC	Salle à manger	14,10 X 15,8 p	Bois		
RDC	Cuisine	12,2 X 14,9 p	Bois		
RDC	Salon	12,7 X 18,9 p	Bois		
2	Bureau	5,10 X 9,4 p	Bois		
2	Chambre à coucher	12,6 X 9 p	Bois		
2	Salle de bains	8,4 X 11 p	Céramique		
2	Chambre à coucher principale	13,4 X 14,9 p	Bois		

2	Chambre à coucher	12,7 X 9,2 p	Bois
2	Chambre à coucher	12,7 X 9,2 p	Bois
SS1	Escalier	18,4 X 12,11 p	Béton
SS1	Salle familiale	19,9 X 14,4 p	Béton
SS1	Salle d'eau	8,7 X 6,6 p	Bois
SS1	Rangement	5,11 X 7,4 p	Bois
SS1	Salle mécanique	18,7 X 12,8 p	Béton
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>
Garage			24,4 X 25,4 p
Garage			46,11 X 18,6 p
Remise			14,6 X 12,6 p
Garage			18,5 X 24,7 p

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Ecoflo	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	Revêtement de la toiture - 2018
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (10), Garage (2)
<b>Revêtement</b>	Bardeaux de cèdre	<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	Bois	<b>Garage</b>	Attaché, Détaché, Double largeur ou plus
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Biénergie, Bois, Électricité, Mazout	<b>Terrain</b>	Boisé, Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes à convection	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Entrée extérieure, Partiellement aménagé	<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière, Cul-de-sac
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle d'eau (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au bois	<b>Proximité</b>	École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Sentier de motoneige, Sentier de VTT
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Thermopompe murale	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

## Inclusions

Stores, rideaux et pôles, luminaires, balayeuse centrale et accessoires.

## Exclusions

Électroménagers (lave-vaisselle, four, frigo, laveuse et sécheuse)

## Remarques

Découvrez ce superbe domaine de 6 acres à Westbury, à seulement 5 minutes d'East Angus. Vous serez charmé dès les premiers instants par cette maison d'inspiration victorienne avec sa finition de qualité, ses boiseries, ses hauts plafonds de 9 pieds, et ses espaces lumineux. La demeure offre 4 chambres sur le même étage, un grand salon avec foyer, une salle à manger spacieuse, un garage double attaché et un immense garage double détaché. Située à 500 pieds de la rue, sans aucun voisin en vue, cette propriété vous garantit calme et intimité. Entretien soigné par le propriétaire unique. Tranquillité et qualité de vie de la campagne.

## Addenda

Découvrez cette magnifique demeure nichée sur un domaine de 6 acres à Westbury, à seulement 5 minutes d'East Angus et 15 minutes de Sherbrooke. Cette propriété se distingue par son cachet unique et son charme rustique, offrant un cadre de vie paisible et intime.

**Caractéristiques principales :**

Espace et lumière : des espaces de vie très lumineux avec des boiseries élégantes et de hauts plafonds. Armoires de cuisine en merisier, planchers en pin, portes et fenêtres en bois.

Plafonds : 9 pieds au rez-de-chaussée, 8 pieds à l'étage.

Ambiance chaleureuse : un foyer accueillant pour des soirées confortables.

Entretien impeccable : maison soigneusement entretenue par son unique propriétaire. Revêtement extérieur en cèdre, repeint en 2016. Plusieurs thermos de fenêtres remplacés en 2022 et 2023.

Plantation : une petite plantation d'épinette en façade de la maison. On retrouve plusieurs essences mixtes sur le restant du terrain, notamment des érables, des bouleaux, des chênes et des sapins.

**Bâtiments accessoires :**

Garage double attaché : 25 x 25 pieds.

Garage double détaché : 48 x 18 pieds.

Remise : 14 x 12 pieds.

Garage en bois en façade du terrain : 18 x 24 pieds.

**Confort et tranquillité :**

Cadre idéal : aucun voisin à vue, terrain entouré d'arbres, maison située à 500 pieds de la rue, garantissant une tranquillité absolue.

Balcons spacieux : trois grands balcons extérieurs pour profiter du plein air et des vues magnifiques.

Porte patio : large porte patio de 8 pieds, idéale pour profiter de la vue sur la nature environnante.

**Potentiel du sous-sol :**

Possibilité d'aménagement : sous-sol offrant la possibilité d'ajouter une salle de bains complète.

Salle familiale : possibilité d'une immense salle familiale au sous-sol, parfaite pour les loisirs, les réceptions ou un espace de détente.

Ne manquez pas cette occasion unique d'acquérir une propriété qui combine charme rustique, confort moderne et tranquillité. Contactez-nous pour planifier une visite et découvrir tout ce que cette superbe maison a à offrir .

**Vente avec garantie légale**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-86566

**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



Entrée extérieure



Entrée extérieure



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Escalier



Hall d'entrée/Vestibule



Salle d'eau



Salle d'eau



Salle de lavage



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Vue



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salon



Salon