



**CLAUDE CLOUTIER**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ, D.A.

**PARTOUT EN ESTRIE  
ET PLUS !**



15, rue Child, Coaticook (Québec) J1A 2B2  
www.lebelimmeubles.com | 819 849-3333



**6, CH. DE LA STATION,  
SAINT-VENANT-DE-  
PAQUETTE**

**258 000 \$**

MLS / ID #21274488

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Réf. # 3261

À la demande du vendeur, aucune offre ne sera présentée avant le 23 avril 2024 à 16 heures et prévoir délai de réponse de 48 heures.

Une servitude d'empiètement est à venir pour le champ d'épuration.

Toiture 2013; Agrandissement de la résidence environ 1996; Construction du garage environ 2000; Toiture du garage en tôle;

Garage isolé et chauffé 30' x 20' x 8 1/2' haut avec porte 9'9" x 7'3" et porte 6' large x 7' haut à l'arrière.

Taxes et évaluation sur partie de la résidence seulement, soit le lot # 5 486 265.

Pour le terrain (lot # 5 487 287) ajustement à venir pour les taxes et l'évaluation.

Chauffage au bois environ 10 cordes par année à environ 110\$/corde

Situé à environ 30 minutes de Coaticook, de tous ses services (Centre Hospitalier et activités récréatives), du magnifique Parc de la Gorge.

Situé près des frontières américaines, à cheval entre le Vermont et le New Hampshire et leurs magnifiques Montagnes Blanches.

Situé à environ 50 minutes de Sherbrooke.

## DESCRIPTION

Vous rechercher la tranquillité? Cette jolie et spacieuse résidence est pour vous avec ses deux chambres à coucher et possibilité d'une troisième. Grand terrain intime, partie boisée avec petite serre à l'arrière. Grand garage isolé et chauffé. Entrée en asphalte. Ne chercher plus, elle a tout ce dont vous avez besoin. Belle occasion à saisir!

## DÉTAILS DES PIÈCES

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Salle à manger	1er niveau/RDC	Bois 16x13 P	
Coin repas	1er niveau/RDC	Tuiles 8.8x7 P	
Cuisine	1er niveau/RDC	Tuiles 9.6x8.9 P	
Salon	1er niveau/RDC	Bois 16x12 P	
Salle de bains	1er niveau/RDC	Tuiles 12.6x5.4 P	
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	Bois 12.5x12.5 P	

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Boudoir	2ième étage	Tapis 11.7x7.5 P	
Salle de bains	2ième étage	Tuiles 9.8x4.8 P	
Salle familiale	2ième étage	Tapis 12.3x12.2 P	poss. chambre
Chambre à coucher	2ième étage	Bois 18.3x10.9 P	

## INCLUSION

Luminaires, lave-vaisselle, laveuse, sècheuse, balayuse centrale et accessoires, pôles, rideaux, stores, serre extérieure ainsi que la balançoire.

## EXCLUSION

Effets personnels du vendeur.

## GÉNÉRAL

Prix	258 000 \$
Délais occupation	30 jours
Reprise de finance	Non
Évaluation du terrain	3 200 \$
Évaluation du bâtiment	122 500 \$
Évaluation totale	125 700 \$

## DÉPENSES

Coût d'énergie	2 372 \$
Taxes municipales	2 120 \$
Taxes scolaires	105 \$
Total	4 597 \$

## AUTRES INFORMATIONS

Type	Maison à un étage et demi
Année d'évaluation	2024
Déclaration du vendeur	Voir courtier inscripteur
Catégorie de la propriété	Résidentiel
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)

# AUTRES INFORMATIONS

Façade du bâtiment	38 Pieds
Profondeur du bâtiment	24.8 Pieds
Façade du terrain	107 Pieds
Superficie du terrain	38426 Pieds carrés
Nombre de pièces	10
Nombre de chambres	2
Nombre de chambres hors-sol	2
Nombre de salles de bain	2
Statut	En vigueur
Vente sans garantie légale	0

# CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

Allée	Double largeur ou plus, Asphalte
Aménagement du terrain	Paysager
Armoires	Bois
Mode de chauffage	Plinthes électriques, Air soufflé
Approvisionnement en eau	Puits artésien
Énergie pour le chauffage	Bois, Électricité
Équipement disponible	Porte de garage électrique
Fenêtres	PVC
Fondation	Béton coulé, Pierre
Garage	Détaché, Simple largeur
Revêtements	Vinyle
Particularités	Terrain boisé : feuillus, Aucun voisin à l'arrière
Sous-sol	6 pieds et plus
Stationnement	Extérieur (5), Au garage (1)

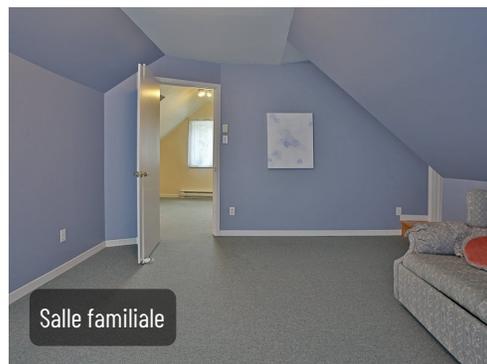
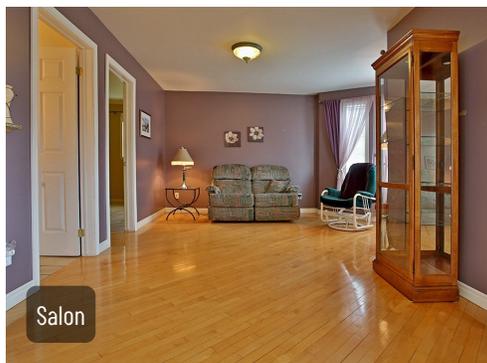
# CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

<b>Système d'égouts</b>	Champ d'épuration, Fosse septique
<b>Type de fenêtre</b>	Manivelle
<b>Toiture</b>	Bardeaux d'asphalte
<b>Topographie</b>	Escarpé, Plat, En pente
<b>Vue</b>	Sur la montagne
<b>Zonage</b>	Agricole, Résidentiel

## PHOTOS



# PHOTOS



# PHOTOS



# PHOTOS

