



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

819-565-3000, 264 / 819-200-9553
 Télécopieur : 819-565-3003
leslie@savardtran.ca



No Centris 24496541 (En vigueur)



1 250 000 \$

**373 Rg Beau-Lac
 Stratford
 G0Y 1P0**

Région Estrie
Quartier
Près de Rang des Granites
Plan d'eau Lac Elgin

Genre de propriété	Maison à étages	Année de construction	2013
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Date de livraison prévue	
Intergénération		Saisonnier	
Dimensions du bâtiment	42 X 36,1 p irr	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie habitable		Possibilité d'échange	
Superficie du bâtiment		Cert. de loc.	Oui (2017)
Dimensions du terrain	132 X 180 p irr	Numéro de matricule	30110 3967 53 9357
Superficie du terrain	25 542,75 pc	Date ou délai d'occupation	60 jours PA/PL acceptée
Cadastre	6 170 151 Cadastre du Québec	Signature de l'acte de vente	60 jours PA/PL acceptée
Zonage	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2023	Municipale	4 727 \$ (2023)	Frais communs	
Terrain	240 800 \$	Scolaire	619 \$ (2023)	Électricité	4 113 \$
Bâtiment	573 800 \$	Secteur		Mazout	
		Eau		Gaz	
Total	814 600 \$ (153,45%)	Total	5 346 \$	Total	4 113 \$

Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)

Nbre pièces	12	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	4+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+1
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Cuisine	14 X 15,3 p	Bois		
RDC	Salle à manger	9,8 X 15,3 p	Bois		
RDC	Salon	17,10 X 19,6 p	Bois		
RDC	Bureau	7,6 X 6,11 p	Bois	Ou chambre à coucher	
RDC	Salle d'eau	8,4 X 4,7 p	Bois		
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	5,2 X 8,11 p	Bois		
2	Chambre à coucher principale	10,11 X 14,3 p	Bois		
2	Chambre à coucher	11,9 X 11,7 p	Bois		
2	Chambre à coucher	13,1 X 11,7 p	Bois		
2	Salle de bains	5,10 X 4,6 p	Céramique		
2	Salle de bains	8 X 5,7 p	Céramique		

2	Salle de lavage	2,5 X 5,11 p	Bois
Espace additionnel			Dimensions
Véranda			11 X 20,5 p
Shed BBQ			15 X 18 p
Shed à bois			16 X 3 p

Caractéristiques

Système d'égouts	Champ d'épuration, Fosse septique	Appareils loc. (mens.)	Réservoir au propane, + taxes par année pour le réservoir au propane (40 \$)
Approvisionnement eau	Puits artésien	Rénovations	Chauffage - 2021 (1 \$), Électricité - 2020 (1 \$)
Fondation	Béton coulé	Piscine	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Stat. (total)	Allée (8), Garage (2)
Revêtement	Pierre	Allée	Non pavée
Fenestration	PVC	Garage	Attaché
Type de fenestration	Manivelle (battant)	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	Boisé, Bordé par des haies
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	Topographie	En pente
Sous-sol	6 pieds et plus, Partiellement aménagé	Particularités du site	Cul-de-sac, Villégiature/Chalet
Salle de bains	Douche indépendante, Salle de bains attenante à la CCP	Eau (accès)	Bordé par l'eau (Lac), Navigable
Inst. laveuse-sécheuse	Couloir (2e niveau)	Vue	Panoramique, Sur l'eau, Sur la montagne
Foyer-Poêle	Foyer au bois	Proximité	
Armoires cuisine	Thermoplastique	Particularités du bâtiment	
Équipement/Services	Adoucisseur d'eau, Détecteur d'incendie (non relié), Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Ouvre-porte électrique (garage), Système d'alarme, Thermopompe centrale	Efficacité énergétique	
Restrictions/Permissions		Adapté pers. mobilité réduite	

Inclusions

Toutes les installations permanentes de chauffage, luminaires, stores, lave-vaisselle LG, réfrigérateur LG, poêle Kitchen Aid, laveuse/sécheuse LG, aspirateur central et acc., quai, bbq Napoléon, smooker, grille argentin, foyer pour feu extérieur, réserve de bois de chauffage, armoires métal garage.

Exclusions

Monte bateau, congélateur et frigidaire du sous-sol.

Remarques - Courtier

Lac Elgin, Stratford, Estrie. Superbe propriété située au bord du lac Elgin 100 % navigable, eau cristalline. La propriété offre une vue panoramique avec 134 pieds de façade au bord du lac. L'intérieur dispose de quatre chambres et de deux salles de bains complètes à l'étage. Au rez-de-chaussée, on trouve une magnifique cuisine spacieuse et fonctionnelle, une salle à manger et un salon avec une impressionnante cheminée. L'escalier central combine des éléments en bois et en acier. Les fenêtres abondantes laissent entrer beaucoup de lumière. Véranda à trois saisons à l'arrière. Terrain boisé, offrant beaucoup d'intimité.

Addenda

Cette remarquable propriété au bord du lac Elgin se distingue par son agencement méticuleux de matériaux nobles et ses plafonds cathédrale revêtus de lattes de bois blanchies. L'escalier central ouvert, fusionnant avec la mezzanine, présente une structure en acier noir mat associée à des marches en chêne sélect et une rampe en bois agrémentée de fils d'acier. La cuisine, caractérisée par des armoires blanches, d'amples rangements et des zones de travail hautement fonctionnelles, s'articule autour d'un îlot de 8 x 4 pieds doté d'un plateau en chêne massif et de comptoirs en quartz.

L'abondante fenestration, agrémentée de plusieurs portes-jardin, baigne les espaces familiaux d'une luminosité exceptionnelle, mettant en valeur la chaleur et le raffinement des matériaux utilisés . Au rez-de-chaussée vous y retrouvez une chambre ou un bureau et une salle d'eau. À l'étage, trois chambres sont accompagnées de deux salles de bains complètes dont une attenante à la chambre des maîtres.

Le sous-sol, isolé, offre la possibilité d'aménager une salle de cinéma et une salle de jeux. Le vaste garage double offre un accès pratique au terrain, pouvant accueillir une remorque à bateau.

Cette demeure est équipée d'un système de chauffage et de climatisation central à air pulsé . Une généreuse galerie de 12 x 33 pieds et une autre de 10 x 30 pieds entourent trois côtés de la maison, offrant à la fois un espace couvert et un endroit abrité par une pergola. De là, vous pourrez profiter d'une vue imprenable sur le lac, la nature environnante et les montagnes, qu'elles soient immaculées en hiver ou verdoyantes en été.

Le terrain boisé offre intimité et tranquillité, avec des espaces dédiés à la détente, tels qu'un quai pour admirer les levers de soleil, un espace feu pour des soirées sous les étoiles, ainsi qu'une véranda propice à des dîners romantiques.

À noter également la présence d'une remise pour barbecue, équipé d'un barbecue Napoléon, d'un fumoir et d'un grill argentin, ce qui en fait un lieu unique pour les passionnés de gastronomie en plein air.

Le lac Elgin, calme et serein, joue en harmonie avec cette propriété exceptionnelle.

Vente avec garantie légale

Déclaration du vendeur

Oui DV-56325

Conforme à la protection de l'environnement

Source

ROYAL LEPAGE ALTITUDE, Agence immobilière

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



Salon



Salon



Salon



Vue d'ensemble



Escalier



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Vue d'ensemble



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Hall d'entrée/Vestibule



Vue d'ensemble



Salle d'eau



Corridor



Bureau



Corridor



Corridor



Corridor



Corridor



Balcon