



**Vincent Roselli**, Courtier immobilier agréé DA  
**VINCENT ROSELLI INC.**  
 Agence immobilière  
 732, Parc, avenue du  
 Sherbrooke (QC) J1N 3N4  
<http://www.vincentroselli.com>

819-566-3334 / 819-572-3041  
 Télécopieur : 819-200-3091  
[info@vincentroselli.com](mailto:info@vincentroselli.com)

No Centris 9234865 (En vigueur)



**629 500 \$**

**423 Av. de la Chapelle**

**Magog**

**J1X 5V8**

**Région** Estrie

**Quartier**

**Près de**

**Plan d'eau** Ruisseau Casltel/Lac Memphrémag

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1994
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	42 X 40 p	<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 (2006)
<b>Dimensions du terrain</b>	105 X p irr	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	14 134,09 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	60 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	3275548	<b>Signature de l'acte de vente</b>	60 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

**Évaluation (municipale)**

**Année** 2020  
**Terrain** 155 000 \$  
**Bâtiment** 339 900 \$

**Taxes (annuelles)**

**Municipales** 4 509 \$ (2020)  
**Scolaires** 474 \$ (2020)  
**Secteur**  
**Eau**  
**location** 111 \$ (2019)  
**réservoir gaz-ANNUEL**

**Dépenses/Énergie (annuelles)**

**Frais communs**  
**Électricité** 4 383 \$  
**Mazout**  
**Gaz**  
**Assurance** 2 069 \$

**Total** 494 900 \$ **Total** 5 094 \$ **Total** 6 452 \$

**Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)**

Nbre pièces	14	Nbre chambres	4+2	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+1
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Hall d'entrée	6,8 X 6,1 p	Porcelaine		
RDC	Cuisine	13 X 19,2 p	Céramique		
RDC	Salle à manger	12,2 X 22,4 p	Bois		
RDC	Salon	12,11 X 19,1 p	Bois		
RDC	Salle de lavage	5,1 X 9,8 p	Céramique		
2	Chambre à coucher principale	14,9 X 15,9 p	Bois		
2	Chambre à coucher	13,2 X 12,6 p	Bois		
2	Chambre à coucher	10,2 X 9,5 p	Bois		
2	Chambre à coucher	13,4 X 12,6 p	Bois		
2	Salle de bains	11,1 X 12,2 p	Céramique		

SS1	Chambre à coucher	12,9 X 14,7 p	Tapis
SS1	Chambre à coucher	11,7 X 12,9 p	Bois
SS1	Salle de bains	8,2 X 9,4 p	Linoléum
SS1	Salle familiale	15,3 X 21,3 p	Vinyle
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>
Remise			8 X 14 p
Garage			20 X 20 p

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	Réservoir au propane (111 \$)
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	Chauffée, Creusée
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (6), Garage (2)
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Allée</b>	Asphalte
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	Attaché, Double largeur ou plus
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Boisé, Bordé par des haies, Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	Bordé par l'eau (Rivière), Navigable
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au gaz	<b>Proximité</b>	Autoroute, École primaire, École secondaire, Golf, Hôpital, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond
<b>Armoires cuisine</b>	Thermoplastique	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Ouvre-porte électrique (garage), Système d'alarme	<b>Efficacité énergétique</b>	

## Inclusions

Lave vaisselle, luminaires, stores, balayeuse centrale, accessoires de piscine, table du patio et 4 chaises, parasol, meubles patio, 2 chaufferettes 1500 watts, foyer extérieur (pot au feu), bois de camping, Quai flottant Condock

## Exclusions

Robot pour piscine,

## Remarques - Courtier

Lac Memphrémagog par le ruisseau Castel, 5 minutes en bateau, à 1h15 de Montréal par l'autoroute 10 et 10 minutes du Parc Orford, piste cyclable. Bas prix pour s'installer au Lac Memphrémagog. Près de tous les services- Rien à faire dans cette résidence. Garage double chauffé, piscine creusée.

## Addenda

Venez profiter du lac Memphrémagog par le ruisseau Castel à moins de 5 minutes en bateau ou en ponton. Vous pouvez aussi y accéder en kayak ou en canot à votre guise. Si vous possédez une embarcation qui vous le permet, vous pourrez même atteindre Newport USA. À seulement une heure quinze de Montréal, vous êtes aussi à 10 minutes du Mont Orford. Un quai flottant Candock conçu pour vous rendre la vie agréable à tout point de vue. Dans cette spacieuse résidence, au rez-de-chaussée vous profiterez de pièces à aires ouvertes: le salon, la salle à manger et la cuisine. La salle de lavage-salle d'eau s'y trouve aussi. 5 chambres plus 1 bureau afin de faire du télétravail ainsi qu'une grande salle familiale et 2 salles de bains assureront votre confort. Une piscine creusée chauffée dans votre cour: "Pause du quotidien assurée". Un garage double chauffé avec plancher époxy ainsi que plusieurs espaces de stationnement dans l'entrée asphaltée. C'est un coin de rêve où la nature côtoie le centre-ville de Magog. Terrain très privé, bordé de haies de cèdre, aucun voisin à l'arrière puisque la propriété est au bord de l'eau. Faites une visite virtuelle sur :vincentroselli.com pour apprécier tout ce que peut vous offrir cette résidence. Vous avez tout pour plaire à chacun: Les sports nautiques: La voile et le ski, la planche à pagaie, le kayak la pêche etc., Le vélo: Piste cyclable (La Montagnarde) se prend à 200 pieds de la propriété. Orford: Parc de la montagne avec pistes de ski alpin, ski de fond, piste de snowboard, sentiers de randonnée, hébergement, restaurants et golf. Pêche: Touladi (truite grise), Ouananiche (saumon), Truite brune et arc-en-ciel, Achigan, Brochet. Un des meilleurs et des plus beaux lac de pêche

du Québec. Pistes cyclables:Les cinq circuits sur route totalisent près de 200 km et feront certainement le bonheur des amateurs :Le tour du lac LibbyEntre terre et lacAu fil de l'eauLa route des pèlerinsMagog OrfordLa carte vélo montre également les 80 km de pistes cyclables du territoire, réparties sur trois réseaux. Chacune de ces pistes offre des paysages et des milieux naturels à découvrir :La MontagnardeLe Sentier NatureLes Grandes-Fourchestout pour satisfaire votre famille :

### **Vente avec garantie légale**

### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-16107

### **Source**

VINCENT ROSELLI INC., 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



Autre



Hall d'entrée



Hall d'entrée



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Escalier



Mezzanine



Bureau



Bureau



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher