

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.

123 chemin Lakeside Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-7741 <u>ileclair@coldbrook.ca</u>



No inscription: 13951875 (En vigueur)



# 809 000 \$

1065 Rg de la Montagne Saint-Paul-d'Abbotsford J0E1A0

**Région** Montérégie

Salles de bains +

Genre de propriété Type de bâtiment Dimensions du bâtiment Dimensions du terrain Superficie du terrain Zonage

**Pièces** 

Maison à étages Détaché (Isolé) 20.47x10.39 Mètres 118x33 Mètres 3985.5 Mètres carrés Résidentiel

Chambres

Reprise/Contrôle de justice Date ou délai d'occupation

2025-08-16 00:00:00

Évaluation municipale		Taxes annuelles	Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année Terrain Bâtiment Total	2025 202 284 \$ 445 500 \$ 647 784 \$	Taxes municipales Taxes scolaires Total	3 055 \$ 377 \$ 3 432 \$	Coût d'énergie Total	3 852 \$ 3 852 \$	

# Aspects spécifiques des pièces

13

		salles d'eau			
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Salon	23.6x10.8 P	Bois	Plancher de bois original	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	19.1x10.6 P	Bois	Vue facade	
Rez-de-chaussée	Cuisine	10.9x19 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Coin repas	11.4x11 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.9x8.9 P	Céramique	Douche ceramicue	
Rez-de-chaussée	Solarium/Verrière	10x12.4 P	Céramique	Plancher chauffant	
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	6.9x7.4 P	Céramique	Accès au garage	
2ième étage	Mezzanine	18.7x11 P	Bois	Accès au patio	
2ième étage	Chambre à coucher	15.4x10.3 P	Bois	Plancher original	
	principale				
2ième étage	Chambre à coucher	12.5x10.5 P	Bois	Plancher original	
2ième étage	Chambre à coucher	9.9x10.6 P	Bois	Plancher original	
2ième étage	Salle d'eau	4.8x3.7 P	Céramique	•	
Sous-sol	Rangement	25.2x21 P	Béton	Entrée extérieure	

3

## Caractéristiques

Allée Armoires

Approvisionnement en eau Énergie pour le chauffage Équipement disponible

Fenêtres Foyers-poêles Garage

Appareils en location

Piscine Proximité Proximité Proximité

Salle de bains/salle d'eau

Sous-sol

Stationnement (total) Système d'égouts Type de fenêtre Topographie

Vue

Aménagement du terrain Mode de chauffage Énergie pour le chauffage

Energie pour le chauffage Équipement disponible Équipement disponible

Foyers-poêles

Garage

Appareils en location

Particularités
Piscine
Proximité
Proximité

Salle de bains/salle d'eau

Sous-sol Sous-sol

Stationnement (total) Système d'égouts

Toiture Topographie Zonage

#### **Inclusions**

Luminères, stores sur mesure, piscine et accessoires, cabanon, système d'alarme, lave-vaisselle.

## **Remarques - Courtier**

Occasion exceptionnelle -- Location à court terme permise! Laissez-vous charmer par cette magnifique résidence unique en son genre, où le charme intemporel d'antan se marie parfaitement au confort d'aujourd'hui. Nichée sur une rue emblématique et prisée, cette propriété centenaire séduit par son atmosphère chaleureuse et authentique, sublimée par la beauté singulière de son site. Profitez de couchers de soleil à couper le souffle depuis le vaste balcon avant, offrant une vue sur un champ de poiriers en fleurs. Que ce soit pour un usage personnel ou un investissement, c'est une perle rare offrant un caractère unique.

## Addenda

Nichée sur un terrain de près d'une acre magnifiquement bordée d'arbres matures, cette propriété vous charmera par son cadre enchanteur et son atmosphère paisible. Un majestueux magnolia ajoute une touche d'élégance à l'aménagement paysager, tandis qu'une piscine chauffée et accueillante vous invite à la détente et aux plaisirs estivaux.

Dès l'entrée, vous serez séduit par le cachet unique et l'ambiance chaleureuse des lieux. La cuisine, pensée pour être fonctionnelle et harmonieuse, offre un espace idéal pour recevoir et partager de bons moments en toute simplicité.

Le coin-repas, adjacent à la cuisine, devient un cocon parfait pour les repas en famille ou pour savourer un café près du poêle à bois lors des journées plus fraîches. La salle à manger, élégante et spacieuse, se trouve dans une pièce distincte, idéale pour recevoir vos invités.

Le solarium, baigné de lumière grâce à sa vaste fenestration et ses deux puits de lumière, offre un espace idéal pour la détente ou pour l'aménagement d'un bureau avec vue sur la nature environnante.

Le salon familial, véritable coup de coeur de la maison, séduit par son ambiance chaleureuse et accueillante, ainsi que par son magnifique foyer au bois, créant un espace parfait pour se détendre et profiter des moments en famille ou entre amis.

À l'étage, trois chambres à coucher confortables et paisibles ainsi qu'une salle d'eau bien pensée vous attendent. Une charmante mezzanine mène à un patio ensoleillé donnant accès à une superbe piscine creusée récemment installée, parfaite pour profiter pleinement des journées estivales.

À l'extérieur, le garage attenant, construit en pruche, ajoute une note rustique et durable, tandis qu'une remise séparée offre un espace de rangement pratique et supplémentaire. Le grand balcon avant invite à la contemplation et vous offre une vue imprenable sur un champ de magnifiques poiriers en fleurs, où chaque coucher de soleil devient un spectacle naturel à couper le souffle.

Situé à 10 minutes de Granby, 25 minutes de la montagne de Bromont et à moins d'une heure de Montréal et Sherbrooke.

Le certificat de localisation est en commande, car celui de 2021 ne reflète pas l'ajout de la piscine et de la haie de cèdres. Veuillez prendre note que depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le Courtage Immobilier le 10 juin 2022, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier avec contrat de courtage « achat ». En effet, le courtier inscripteur représente le vendeur. Cependant, il demeure possible qu'une transaction soit conclue sans que l'acheteur soit exclusivement représenté par un autre courtier, et dans ce cas, le courtier inscripteur lui fournira, de manière objective, les informations pertinentes à la transaction, notamment concernant les droits et obligations de toutes les parties. Dans cette éventualité, l'acheteur signera un avis indiquant qu'il ne souhaite pas être représenté par son propre courtier.

### **Images**







Balcon







Garage



Cuisine



Façade

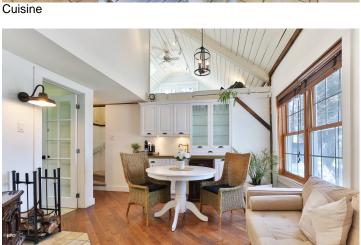


Façade



Cuisine





Coin repas



Vue d'ensemble



Salon



Salle à manger



Coin repas



Salon



Solarium/Verrière



Salle de bains





Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle d'eau



Piscine



Photo aérienne





Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne





Autre Terre/Terrain





Autre









Autre

















Autre





Autre





Autre











