



Josée Leclair, Courtier immobilier résidentiel et commercial

LES IMMEUBLES COLD BROOK INC.
123 chemin Lakeside
Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-7741
jleclair@coldbrook.ca



No inscription : 13951875 (En vigueur)



809 000 \$

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

Région Montérégie

Genre de propriété	Maison à étages	Reprise/Contrôle de justice	N
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)	Date ou délai d'occupation	2026-06-30 00:00:00
Dimensions du bâtiment	20.47x10.39 Mètres		
Dimensions du terrain	118x33 Mètres		
Superficie du terrain	3985.5 Mètres carrés		
Zonage	Résidentiel		

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2025	Taxes municipales	3 006 \$	Coût d'énergie	3 852 \$
Terrain	202 284 \$	Taxes scolaires	377 \$	Total	3 852 \$
Bâtiment	445 500 \$	Total	3 383 \$		
Total	647 784 \$				

Aspects spécifiques des pièces				
Pièces	13	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau1 + 1
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 principale	15.4x10.3 P	Bois	Plancher original
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

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
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Topographie
Vue

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Énergie 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
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



Façade



Balcon



Balcon



Façade



Garage



Façade



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Coin repas



Coin repas



Vue d'ensemble



Salon



Salon



Solarium/Verrière



Salle de bains



Mezzanine



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle d'eau



Piscine



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Autre



Terre/Terrain



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre