



Marie-Elaine Hvizdak, Courtier immobilier résidentiel

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

819-640-1894 / 450-242-1166
Fax: 450-242-1168
marie@coldbrook.ca



No inscription : 15062704 (En vigueur)



1 095 000 \$

7055-7057 Rue De Lanaudière
Montréal (Rosemont/La Petite-Patrie)
H2E1Y1

Région Montréal
Quartier La Petite-Patrie
Près de rue Jean-Talon E.

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1930
Type de bâtiment	En rangée	Reprise/Contrôle de justice	N
Dimensions du bâtiment	7.62x10.69 Mètres	Date ou délai d'occupation	2025-12-01 00:00:00
Dimensions du terrain	7.62x39.62 Mètres		
Superficie du terrain	301.9 Mètres carrés		
Zonage	Multi-familiale (2 à 5 logements)		

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2025	Taxes municipales	5 771 \$		
Terrain	603 800 \$	Taxes scolaires	727 \$		
Bâtiment	407 500 \$	Total	6 498 \$		
Total	1 011 300 \$				

Aspects spécifiques des pièces					
Pièces	5	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11.11x9.7 P	Bois		
2ième étage	Salon	22.4x10.4 P	Plancher flottant		
Rez-de-chaussée	Salon	22.5x14.3 P	Bois		
2ième étage	Chambre à coucher principale	14.6x9.8 P	Plancher flottant		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	10.6x10.3 P	Bois		
2ième étage	Chambre à coucher	10.5x10.4 P	Plancher flottant		
Rez-de-chaussée	Cuisine	13.0x12.7 P	Bois		
2ième étage	Salle de bains	6.5x4.10 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	9.7x4.9 P	Céramique		
2ième étage	Cuisine	12.11x11.6 P	Couvre-sol souple		
Sous-sol	Salle familiale	17.3x12.7 P	Bois		
Sous-sol	Salle de bains	13.5x7.7 P	Couvre-sol souple		
Sous-sol	Chambre à coucher	14.5x9.10 P	Plancher flottant		
Sous-sol	Chambre à coucher	13.4x8.5 P	Plancher flottant		
Sous-sol	Rangement	12.5x10.8 P	Couvre-sol souple		

Caractéristiques

Allée
Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Fenêtres
Garage
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Topographie

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Fondation
Revêtements
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Services disponibles
Sous-sol
Stationnement (total)
Toiture
Zonage

Inclusions

7055 uniquement: Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle (pas celui en place, sera remplacé par un autre de marque GE). Salon: divan et casier à l'horizontal blanc. Véranda: sofa orange et meuble à souliers. Sous-sol: matelas king size, étagères de bois

Exclusions

7055 uniquement: luminaire dans la chambre à coucher principale, luminaire dans le salon, luminaire dans la salle à manger, luminaire dans le couloir de l'entrée. Note ces 3 derniers luminaires ont été créés par le vendeur et seront remplacés par des lumi

Remarques - Courtier

Superbe duplex rénové dans secteur de choix. RDC entièrement refait : 1 chambre + 2 au sous-sol, 2 salles de bains modernes, salon spacieux à aire ouverte, cuisine avec îlot, comptoirs bois et accès à une véranda 3 saisons aménagée. Sous-sol complet avec salle familiale et rangement. À l'étage : 2 chambres, grand salon/salle à manger, cuisine lumineuse et balcon de 20 pi. Brique façade impeccable, toiture neuve, thermopompe, fenêtres et portes changées. Cour arrière ensoleillée, garage 11x20 et stationnement. Locataires de qualité au 2e étage.

Addenda

L'IMMEUBLE: * Logements 5 ½ au rez-de-chaussée avec sous-sol - Aire ouverte spacieuse, salon lumineux - Beaux planchers de bois, lustrés - Cuisine bi-couleur dans les teintes de blanc et gris bleu. - Grande porte-patio menant à la majestueuse véranda. C'est un bel ajout pour profiter des beaux jours. Aménagé en salon avec 4 rangements encastrés - Salle à manger bien définie - 1 chambre au rez-de-chaussée et 2 au sous-sol - La salle d'exercice pourrait facilement être convertie en 3e chambre - 2 salles de bains complètes, dont une avec bain moderne, douche italienne avec puits de lumière au-dessus, encastrés, miroir lumineux, grande vanité avec beaucoup de rangement et étagères en bois - Salle de lavage au sous-sol

2E ÉTAGE: * Spacieux 4 ½, très bien entretenu et propre, revenu 1400\$/mois - Espace spacieux ouvert sur le salon et la salle à manger - Grande cuisine, possibilité d'optimiser en rajoutant armoires et îlot - Salle de bain avec puits de lumière - 2 belles chambres, à l'opposé l'une de l'autre pour plus d'intimité - Grand balcon de 20pi, couvert, avec vue dégagée et pas de vis à vis avec le RDC - Bail de 5 ans avec les enfants des proprio actuels à respecter

L'EXTÉRIEUR - ESPACES APPRÉCIÉS: * Grande terrasse en bois * Belle cour arrière spacieuse et intime, avec arbres matures * Garage détaché * Stationnement dans la ruelle

LOCALISATION: * Rue tranquille avec un bon voisinage * À distance de marche : épicerie, pharmacie, boulangerie, restaurants, Plaza St-Hubert, Marché Jean-Talon * À deux pas du parc Turin et près des parcs Jarry et Père-Marquette * Près des pistes cyclables * 3 écoles primaires à distance de marche * À 2 min. de l'hôpital Jean-Talon

TRANSPORT - FACILE AVEC PLUSIEURS OPTIONS! * Près du métro Fabre * Lignes de bus : 93, 372, 95 * Entre 2 stations BIXI * Accès rapide aux autoroutes 40 et 19 et au centre-ville

Images



Façade



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Chambre à coucher



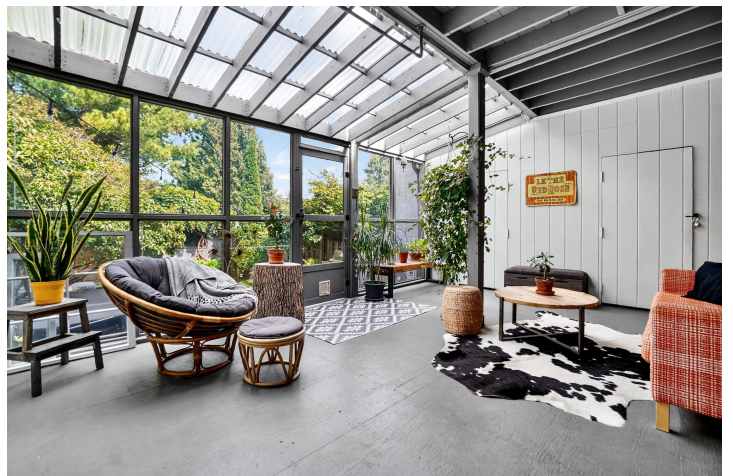
Chambre à coucher



Salle d'exercice



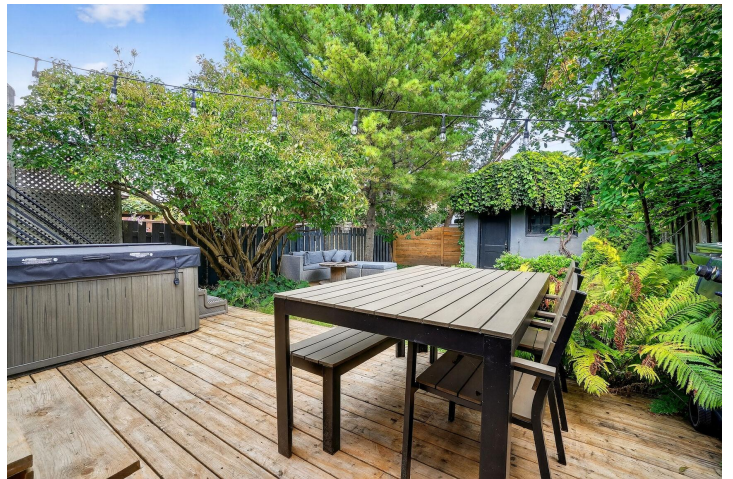
Salle d'exercice



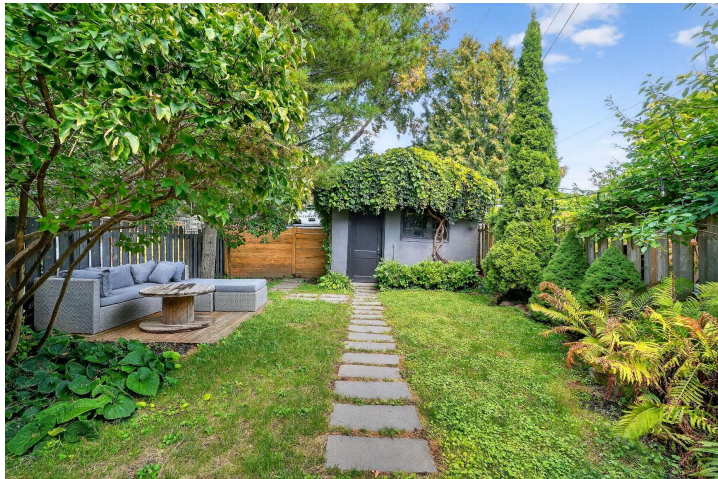
Véranda



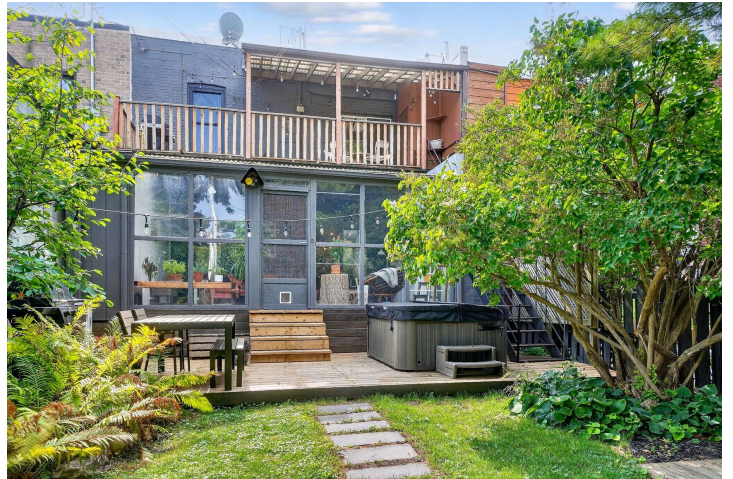
Véranda



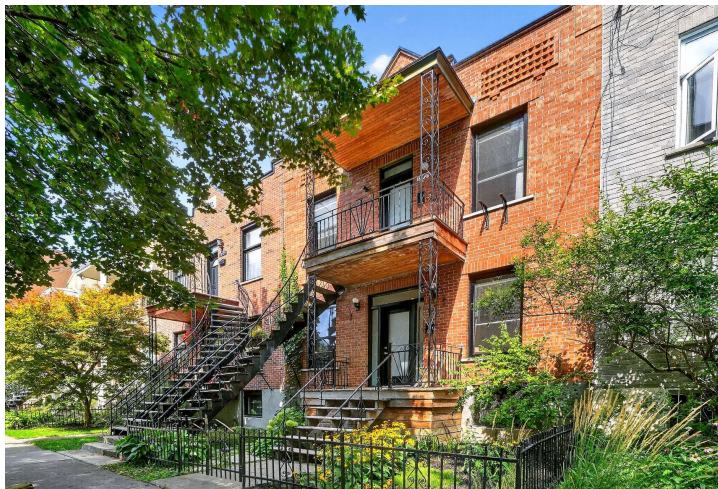
Terrasse



Cour



Face arrière



Façade



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher

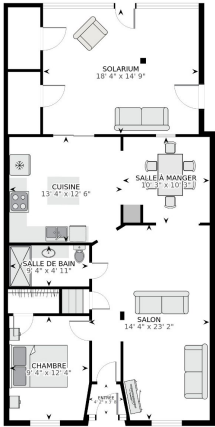


Salle de bains



Balcon

PLANCHER PRINCIPAL Aire Int. 1124 pi²



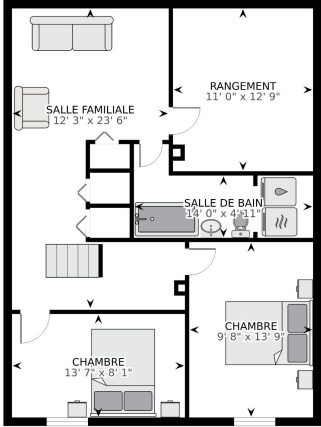
0.26.21 Toutes les mesures et dimensions sont approximatives et sont fournies à titre informatif uniquement. Elles ne doivent pas être considérées comme un substitut à un avis professionnel ou à une évaluation précise.

Plan (croquis)



Façade

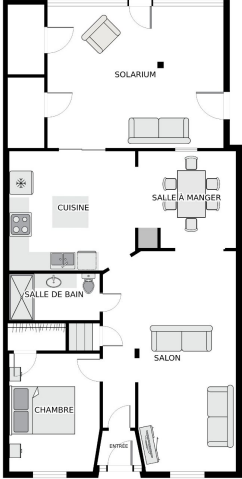
SOUS-SOL Aire Int. 756 pi²



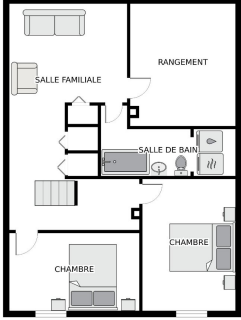
0.26.21 Toutes les mesures et dimensions sont approximatives et sont fournies à titre informatif uniquement. Elles ne doivent pas être considérées comme un substitut à un avis professionnel ou à une évaluation précise.

Plan (croquis)

PLANCHER PRINCIPAL



SOUS-SOL



Plan (croquis)