



Josée Leclair, Courtier immobilier résidentiel et commercial

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.

123 chemin Lakeside  
Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-7741

[jleclair@coldbrook.ca](mailto:jleclair@coldbrook.ca)

  
**COLDBROOK**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 20059605 (En vigueur)



**799 000 \$**

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

Région

Montérégie

**Genre de propriété** Maison à étages  
**Type de bâtiment** Détaché (Isolé)  
**Dimensions du bâtiment** 67.2x34.1 Pieds  
**Dimensions du terrain** 387.2x108.3 Pieds  
**Superficie du terrain** 42899.55 Pieds carrés  
**Zonage** Résidentiel

**Reprise/Contrôle de justice** N  
**Date ou délai d'occupation** 2026-06-30 00:00:00

#### Évaluation municipale

#### Taxes annuelles

#### Dépenses d'énergie annuelles

Année	2026	Taxes municipales	3 250 \$
Terrain	187 300 \$	Taxes scolaires	422 \$
Bâtiment	412 500 \$	Total	3 672 \$
Total	599 800 \$		

### Aspects spécifiques des pièces

Pièces	13	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	1 + 1
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Détail</b>	
Rez-de-chaussée	Salon	23.6x10.8 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	19.1x10.6 P	Bois		
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 indépendante	
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, cour arrière	
2ième étage	Mezzanine	18.7x11 P	Bois	Accès au patio et piscine	
2ième étage	Chambre à coucher principale	15.4x10.3 P	Bois	Plafond mansardé	
2ième étage	Chambre à coucher	12.5x10.5 P	Bois	Plafond mansardé	
2ième étage	Chambre à coucher	9.9x10.6 P	Bois	Plafond mansardé	
2ième étage	Salle d'eau	4.8x3.7 P	Céramique	Plafond mansardé	
Sous-sol	Rangement	25.2x21 P	Béton	Entrée extérieur	

## Caractéristiques

Allée  
Approvisionnement en eau  
Énergie pour le chauffage  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Fondation  
Foyers-poêles  
Garage  
Appareils en location  
Particularités  
Piscine  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Sous-sol  
Sous-sol  
Stationnement (total)  
Système d'égouts  
Type de fenêtre  
Topographie  
Vue

Aménagement du terrain  
Énergie pour le chauffage  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Fenêtres  
Foyers-poêles  
Garage  
Appareils en location  
Revêtements  
Piscine  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Salle de bains/salle d'eau  
Sous-sol  
Stationnement (total)  
Système d'égouts  
Système d'égouts  
Toiture  
Topographie  
Zonage

## Inclusions

Luminères, stores sur mesures, piscine et accessoires, cabanon, système d'alarme, lave-vaisselle, îlot de cuisine.

## Remarques - Courtier

Découvrez une propriété d'exception au caractère unique, où l'élégance intemporelle se marie harmonieusement au confort contemporain. Nichée sur une rue emblématique et hautement recherchée, cette résidence centenaire séduit par son cachet authentique, magnifiée par un site d'une rare beauté. Laissez-vous envoûter par de spectaculaires couchers de soleil depuis la vaste terrasse avant, offrant une vue imprenable sur un champ de fruitiers en fleurs. Que ce soit comme résidence principale, secondaire ou pour un investissement distinctif, cette propriété représente une occasion rare d'acquérir un bien au charme incomparable.

## Addenda

Propriété centenaire au caractère remarquable, située sur l'une des rues les plus convoitées de la région.

Cette résidence unique allie avec élégance le charme intemporel de son époque au confort recherché d'aujourd'hui. Implantée sur un terrain d'environ une acre, soigneusement aménagé et bordé d'arbres matures -- dont un magnifique magnolia -- elle offre un cadre de vie paisible et enchanteur.

Dès votre arrivée, vous serez séduits par l'authenticité des lieux et l'ambiance chaleureuse qui s'en dégage. La cuisine, à aire ouverte, allie fonctionnalité et convivialité, idéale pour recevoir. Son évier positionné sous la fenêtre permet de profiter pleinement de la vue sur la nature environnante.

Le coin-repas, adjacent à la cuisine, propose un espace intime et accueillant, parfait pour les repas du quotidien ou pour savourer un café près du poêle à bois durant la saison froide. La salle à manger, aménagée dans une pièce distincte, permet de recevoir avec élégance. Une pièce lumineuse attenante, agrémentée d'un puits de lumière, constitue un espace inspirant pour un bureau ou un coin lecture.

Le salon familial, véritable coeur de la propriété, séduit par son ambiance chaleureuse, son foyer au bois et son agencement harmonieux, propice à la détente et aux moments partagés.

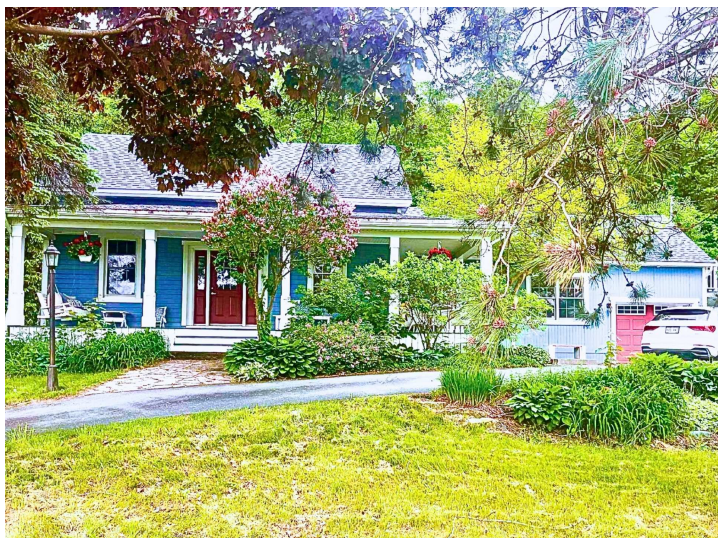
À l'étage, vous découvrirez trois chambres à coucher au charme distinctif, dotées de plafonds mansardés et de planchers de pin d'origine, chacune offrant une personnalité unique qui saura vous séduire. La chambre principale se distingue par la présence d'un grand garde-robe profond en cèdre, ajoutant un aspect pratique à son cachet.

Une charmante mezzanine mène à une terrasse ensoleillée, donnant accès à une superbe piscine creusée et chauffée, récemment aménagée -- idéale pour profiter pleinement des belles journées estivales.

À l'extérieur, le garage attenant, construit en pruche, ajoute une touche rustique et durable, tandis qu'une remise indépendante offre un espace de rangement pratique. La vaste terrasse avant invite à la contemplation, avec une vue imprenable sur un champ de fruitiers en fleurs, où chaque coucher de soleil devient un spectacle naturel saisissant.

Situé à 15 min de Granby, 25 min de la Montagne de Bromont et à moins d'une heure de Montréal et Sherbrooke.

## Images



Façade



Façade



Extérieur



Entrée extérieure



Terrasse



Cuisine



Cuisine



Coin repas



Coin repas



Coin repas



Bureau



Bureau



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle d'eau



Vue d'ensemble



Mezzanine



Mezzanine



Terrasse



Piscine



Autre



Autre



Photo aérienne



Photo aérienne



Face arrière



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



Autre



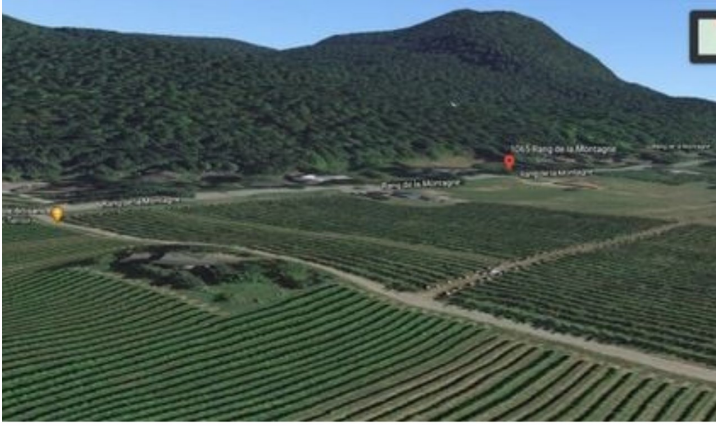
Autre



Autre



Photo aérienne



Autre