

Josée Leclair, Courtier immobilier résidentiel et commercial

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

450-531-7741
jleclair@coldbrook.ca

ColdBrook
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 20059605 **(En vigueur)**



775 000 $

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**	60 jours
Dimensions du bâtiment	67.2x34.1 Pieds		
Dimensions du terrain	387.2x108.3 Pieds		
Superficie du terrain	42899.55 Pieds carrés		
Zonage	Résidentiel		

Évaluation municipale

Année	2026
Terrain	187 300 $
Bâtiment	412 500 $
Total	599 800 $

Taxes annuelles

Taxes municipales	3 250 $
Taxes scolaires	422 $
Total	3 672 $

Dépenses d'énergie annuelles

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	13	**Chambres**	3	**Salles de bains + salles d'eau**	1 + 1

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
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	**Aménagement du terrain**
Approvisionnement en eau	**Énergie pour le chauffage**
Énergie pour le chauffage	**Équipement disponible**
Équipement disponible	**Équipement disponible**
Équipement disponible	**Équipement disponible**
Équipement disponible	**Fenêtres**
Fondation	**Foyers-poêles**
Foyers-poêles	**Garage**
Garage	**Appareils en location**
Appareils en location	**Revêtements**
Particularités	**Piscine**
Piscine	**Proximité**
Proximité	**Proximité**
Proximité	**Proximité**
Proximité	**Salle de bains/salle d'eau**
Sous-sol	**Sous-sol**
Sous-sol	**Stationnement (total)**
Stationnement (total)	**Système d'égouts**
Système d'égouts	**Système d'égouts**
Type de fenêtre	**Toiture**
Topographie	**Topographie**
Vue	**Zonage**

Inclusions

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

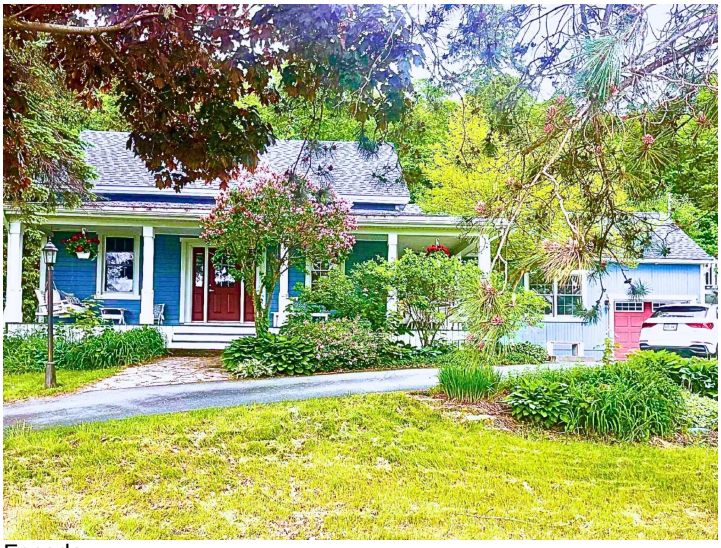
À l'étage, vous découvrirez trois chambres à coucher au charme distinctif, dotées de plafonds mansardés et de planchers de pin d'origine, chacune offrant une personnalité unique qui saura vous séduire. La chambre principale se distingue par la présence d'un grand garde-robe profond, ajoutant un aspect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

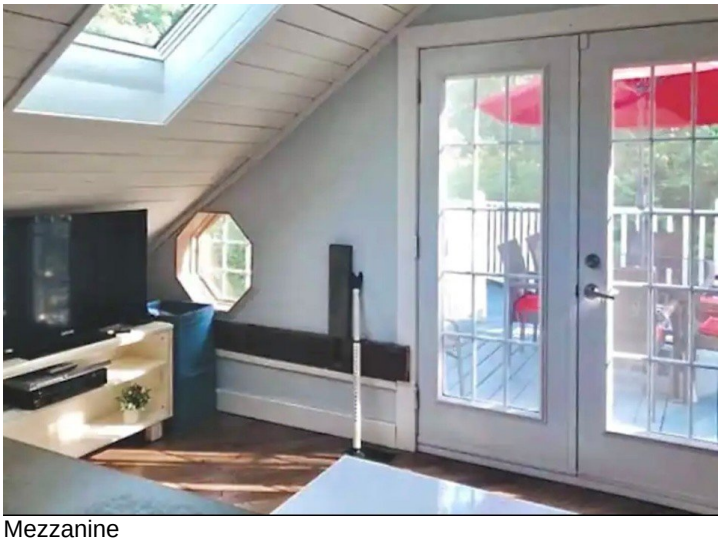

Chambre à coucher


Chambre à coucher


Salle d'eau


Vue d'ensemble


Mezzanine


Mezzanine


Terrasse


Piscine


Autre

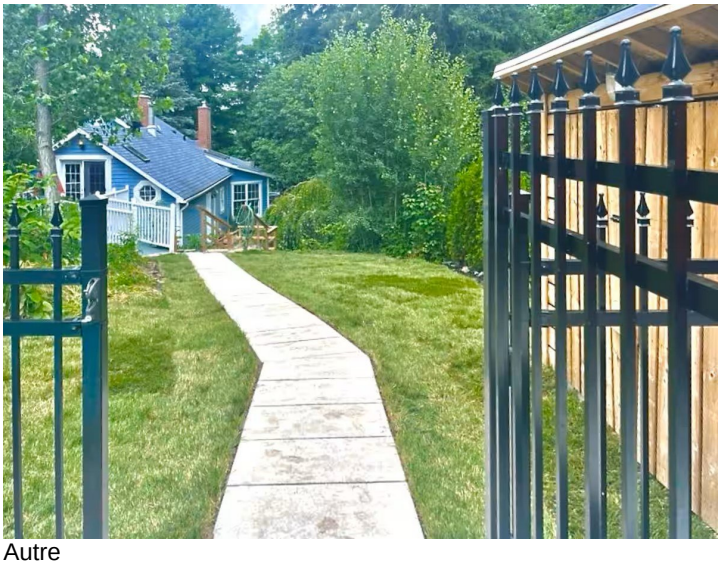

Autre


Photo aérienne


Photo aérienne


Face arrière


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre


Autre

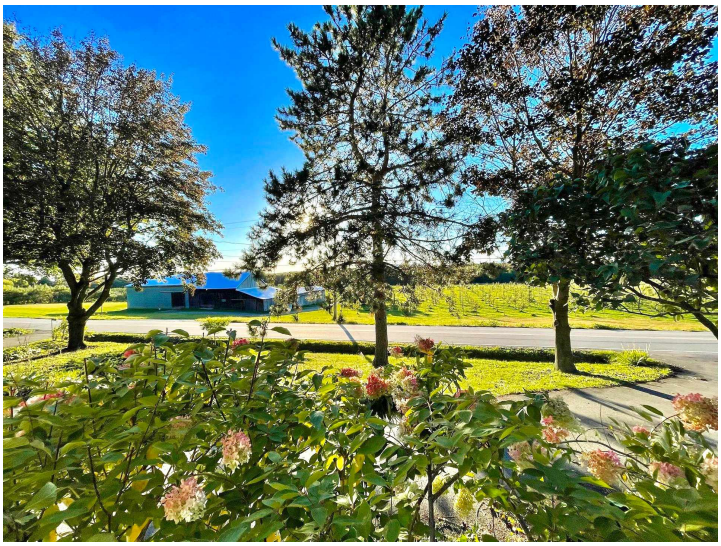

Autre



Photo aérienne



Autre