



**Nathalie Provencher**, Courtier immobilier résidentiel

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

450-522-7387 / 450-242-1166  
Fax: 450-242-1168  
[nprovencher@coldbrook.ca](mailto:nprovencher@coldbrook.ca)



**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](mailto:marie@coldbrook.ca)



No inscription : 20061326 (En vigueur)



# 524 000 \$

256 12e Avenue  
Sainte-Anne-de-Sabrevois  
J0J2G0

Région

Montréal

**Genre de propriété** Maison à étages  
**Type de bâtiment** Détaché (Isolé)  
**Dimensions du bâtiment** 58.6x24.2 Pieds  
**Dimensions du terrain** 90x229.6 Pieds  
**Superficie du terrain** 20631.18 Pieds carrés  
**Zonage** Résidentiel

**Année de construction** 1972  
**Reprise/Contrôle de justice** N  
**Date ou délai d'occupation** 65 jours

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
<b>Année</b>	2025	<b>Taxes municipales</b>	1 950 \$		
<b>Terrain</b>	96 300 \$	<b>Taxes scolaires</b>	248 \$		
<b>Bâtiment</b>	327 000 \$	<b>Total</b>	2 198 \$		
<b>Total</b>	423 300 \$				

Aspects spécifiques des pièces					
<b>Pièces</b>	13	<b>Chambres</b>	3	<b>Salles de bains + salles d'eau</b>	2 + 0

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	8.6x8.8 P	Ardoise	
Rez-de-chaussée	Bureau à domicile	14.6x7.6 P	Plancher flottant	Lavabo
Rez-de-chaussée	Salon	14.1x22.2 P	Bois	Foyer propane
Rez-de-chaussée	Rangement	3.10x2.2 P	Ardoise	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	10.10x15.8 P	Plancher flottant	
Rez-de-chaussée	Cuisine	11.7x19.1 P	Plancher flottant	Comptoir granite
Rez-de-chaussée	Salle de bains	7.10x8.3 P	Céramique	Plancher chauffant, dbl vanité
2ième étage	Chambre à coucher principale	12.11x13.10 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	13.9x14.1 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	13.9x13 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	5.9x8.9 P	Céramique	
2ième étage	Rangement	3.2x8.8 P	Bois	
Sous-sol	Autre	31.5x18.1 P	Béton	Salle de lavage

## Caractéristiques

**Allée**  
**Mode de chauffage**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Équipement disponible**  
**Fenêtres**  
**Fondation**  
**Revêtements**  
**Particularités**  
**Sous-sol**  
**Stationnement (total)**  
**Système d'égouts**  
**Type de fenêtre**  
**Topographie**  
**Zonage**

**Armoires**  
**Approvisionnement en eau**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Équipement disponible**  
**Fenêtres**  
**Foyers-poêles**  
**Revêtements**  
**Salle de bains/salle d'eau**  
**Sous-sol**  
**Système d'égouts**  
**Type de fenêtre**  
**Toiture**  
**Zonage**

## Inclusions

Luminaires, toiles, stores et rideaux, lave-vaisselle double tiroir, aspirateur central et ses accessoires, remise de jardin, spa et accessoires, îlot de cuisine et 4 tabourets, foyer au propane.

## Exclusions

Réfrigérateur et génératrice, tout ce qui n'est pas indiqué dans les inclusions.

## Remarques - Courtier

Située à Sainte-Anne-de-Sabrevois, cette propriété propose un cadre de vie paisible à proximité de la rivière Richelieu et de nombreuses activités de plein air. Lumineuse et invitante, elle offre des espaces de vie bien pensés et fonctionnels. La grande cuisine, entièrement rénovée, est munie d'un vaste îlot central et s'ouvre sur un salon chaleureux agrémenté d'un foyer au propane. Trois chambres à coucher et deux salles de bains complètent harmonieusement l'ensemble, offrant confort et fonctionnalité au quotidien pour toute la famille. Une grande cour avec terrasse recouverte complète le tout. Voisinage agréable et convivial.

## Addenda

Visite-libre, 12 avril, 14h00 à 16h00 Les acheteurs non-accompagnés par leur courtier collaborateur seront les bienvenus! Merci de demander à votre courtier de nous aviser de votre présence par Immo contact.

Charmante maison en pierre des champs offrant un cachet chaleureux, implantée sur un terrain de plus de 20 000 pieds carrés assurant intimité et tranquillité.

La propriété se distingue par sa grande cuisine fonctionnelle et conviviale, idéale pour la vie quotidienne comme pour recevoir. La spacieuse salle familiale, lumineuse et accueillante, est agrémentée d'un foyer au propane, créant une atmosphère chaleureuse en toute saison. La salle de bain principale comprend une baignoire antique, ajoutant une touche d'élégance et d'authenticité. On retrouve deux charmantes chambres à coucher, une salle de bain de même qu'une salle de jeux au 2<sup>e</sup> étage. Grande cave non-finie offrant énormément d'espace pour le rangement. Spa et remise compris dans le prix de vente.

Cette propriété de caractère combine charme historique, confort et espace extérieur généreux, elle est parfaite pour les amateurs de maisons uniques.

Située dans un environnement paisible et verdoyant, Sainte-Anne-de-Sabrevois séduit par son charme rural et sa qualité de vie. On y profite de vastes terrains, d'une circulation minimale et d'un cadre idéal pour s'éloigner de l'agitation urbaine. Malgré cette tranquillité, la municipalité se trouve à quelques minutes de Saint-Jean-sur-Richelieu, où l'on retrouve tous les services essentiels. Les axes routiers permettent aussi de rejoindre facilement Montréal. La vie locale est conviviale, avec des événements et une communauté accueillante. La proximité de la rivière Richelieu offre un accès privilégié à des activités nautiques et à de magnifiques paysages. Les amateurs de plein air apprécieront les pistes cyclables et les routes champêtres, idéales pour profiter de la nature en toute saison.

ADDENDUM Veuillez prendre note que depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le Courtage Immobilier, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier dans une transaction immobilière. En effet, le courtier inscripteur représente le vendeur. Cependant, il est malgré tout possible qu'une transaction soit conclue sans que l'acheteur soit représenté exclusivement par un autre courtier et dans ce cas le courtier inscripteur lui donnera, de manière objective, l'information pertinente à la transaction notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties. Dans cette éventualité, l'acheteur signera un avis à l'effet qu'il ne désire pas être représenté par son propre courtier.

## Images



Cuisine



Façade



Hall d'entrée/Vestibule



Cuisine



Salle à manger



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Salle de bains



Bureau



Salon



Salon



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Spa



Remise



Face arrière



Face arrière



Façade



**TOTAL: 155 m<sup>2</sup>**  
 Basement: 2 m<sup>2</sup>, 1st floor: 51 m<sup>2</sup>, 2nd floor: 50 m<sup>2</sup>, 3rd floor: 52 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: BASEMENT: 52 m<sup>2</sup>, LOW CEILING: 16 m<sup>2</sup>, WALLS: 22 m<sup>2</sup>

Floor Plan Created By Cubicase App. Measurements Deemed Highly Reliable. Not For Construction.

Plan (croquis)