



Francois Bissonnette. Courtier immobilier agréé DA. pour :

**REALTA**  
**REALTA**  
 Agence immobilière  
 1295, av. Van Horne  
 Outremont (QC) H2V 1K5  
<http://www.realta.ca>

514-789-2889  
 Télécopieur : 514-789-2884  
[francois@realta.ca](mailto:francois@realta.ca)

**REALTA**  
 agence immobilière

**No Centris** 18412370 (En vigueur)



**1 485 000 \$**

**3265 Av. Glencoe**  
**Montréal (Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce)**  
**H3R 2C6**

**Région** Montréal  
**Quartier** Côte-des-Neiges  
**Près de** Dieppe  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1945
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	25 X 35 p irr	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>	1 800 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>	952 pc	<b>Cert. de loc.</b>	Oui (1991)
<b>Dimensions du terrain</b>	110 X 66 p	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	7 260 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	2021-04-30
<b>Cadastre</b>	2 174 880 du Québec	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

<b>Évaluation (municipale)</b>		<b>Taxes (annuelles)</b>		<b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b>	
<b>Année</b>	2020	<b>Municipales</b>	7 336 \$ (2020)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	538 900 \$	<b>Scolaires</b>	914 \$ (2020)	<b>Électricité</b>	3 370 \$
<b>Bâtiment</b>	394 200 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	933 100 \$	<b>Total</b>	8 250 \$	<b>Total</b>	3 370 \$

**Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)**

<b>Nbre pièces</b>	<b>10</b>	<b>Nbre chambres</b>	<b>4+1</b>	<b>Nbre salles de bains + salles d'eau</b>	<b>2+1</b>
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Hall d'entrée	7,2 X 5,3 p	Céramique		
RDC	Salon	15,10 X 12 p	Bois	Foyer-Poêle.	
RDC	Salle à manger	10,11 X 11,3 p	Bois		
RDC	Cuisine	12 X 11,4 p irr	Couvre-sols souples		
RDC	Salle d'eau	2,9 X 3,7 p	Céramique		
RDC	Salle familiale	9,2 X 22,2 p	Tapis		
2	Chambre à coucher principale	11,9 X 14 p	Bois		
2	Chambre à coucher	9,5 X 16,2 p	Bois		
2	Chambre à coucher	9 X 10,7 p	Bois		
2	Chambre à coucher	11,8 X 9,1 p	Bois		
2	Salle de bains	8,11 X 4,10 p	Céramique		
SS1	Chambre à coucher	14,11 X 14,11 p irr	Plancher flottant		

SS1	Salle de bains	10,7 X 6,2 p	Céramique	Laveuse-sécheuse
SS1	Rangement	22,9 X 6,5 p irr	Plancher flottant	Portion béton
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Remise			10 X 17 p	
Terrasse			12 X 18 p	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (3)
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Allée</b>	Asphalte
<b>Fenestration</b>	Bois, PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine, Manivelle (battant)	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalemment aménagé	<b>Particularités du site</b>	Enclavé
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (Sous-sol 1)	<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au bois	<b>Proximité</b>	École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Parc, Train de banlieue, Transport en commun, Université
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur mural	<b>Efficacité énergétique</b>	

## Inclusions

Stores et rideaux là où installés, auvent extérieur, spa

## Exclusions

Suspensions électriques (4) de la salle d'eau, celui art déco au bas de l'escalier, dans l'entrée coté stationnement, de la salle à manger ainsi que 4 lampadaires extérieurs.

## Remarques - Courtier

Cette maison isolée, adjacente à Ville Mont-Royal, offre une privauté en nature et une atmosphère paisible incomparable dans le secteur. D'inspiration Frank Lloyd Wright, rénovée avec attention en préservant le charme d'origine, cette demeure propose un enchaînement fluide des pièces avec de grandes ouvertures sur les jardins entourant la maison.

## Addenda

Cette magnifique propriété, du secteur Glenmount adjacent à Ville Mont-Royal, possède une atmosphère chaleureuse et propose une configuration idéale avec différentes pièces de vie de bonnes dimensions favorable à l'intimité de chacun. Elle offre un milieu de vie idéal allant du travail à la maison à la vie familiale .

Le rez-de-chaussée

- Grand vestibule convivial
- Salle familiale, abondante fenestration avec vue sur le jardin
- Cuisine moderne rénovée avec comptoir en granit et grande fenestration, belle lumière naturelle
- Salle à manger ouverte sur le salon, espaces de vie chaleureux
- Foyer au bois conforme aux normes environnementales
- Salle d'eau
- Accès à la terrasse et au jardin

À l'étage

- Grand bureau ou chambre avec deux garde-robes
- Chambre principale avec deux garde-robes
- Deux autres chambres
- Salle de bain familiale rénovée

-Chaque pièce ayant une très bonne fenestration

Le sous-sol

- Entièrement rénové
- Hauteur appréciable de 8 pi
- Chambre/pièce de séjour ou bureau
- Salle de bains/salle de lavage
- Grand rangement multifonctionnel

Le jardin

- Jardin bucolique, entièrement paysagé et bien entretenu
- Entouré d'arbres matures, favorable à l'intimité
- Cascade et bassin d'eau avec fleurs aquatiques
- Terrasse en cèdre
- Spa extérieur
- Grande remise attenante à la maison, avec plan de travail extérieur

La localisation

- Secteur convoité avec accès aux avantages de Montréal et de Ville Mont-Royal
- À proximité des écoles primaires, secondaires et collégiales (accès à l'école St-Clément)
- Accès à la bibliothèque et à tous les services récréatifs de Ville Mont-Royal (futur centre sportif, piscine, aréna, terrains de tennis et de soccer, etc.)
- Proche de nombreux parcs
- À proximité du futur REM et à moins de 5 minutes de marche des lignes d'autobus 165 et 92

Une maison entretenue au fil des années :

2014:

- Nouvelle cuisine
- Nouvelles fenêtres (sous-sol + vivoir + cuisine + salle de bains à l'étage)
- Installation d'un spa avec aménagement paysagé

2013:

- Réfection des joints de la brique là où nécessaire

2012:

- Nouvelle toiture

2011:

- Rénovation complète du sous-sol
- Ajout d'une pompe submersible
- Ajout d'une salle de bain au sous-sol
- Changement du panneau électrique
- Rénovation vestibule
- Nouvelle porte coulissante

2010:

- Rénovation salle de bain au 2e et de la salle d'eau

2006:

- Installation fournaise électrique 2006

2005:

- Création d'une cascade avec bassin d'eau 2005

2004:

- Construction d'une remise-atelier 10X17
- Construction d'un coin jardin avec comptoir 10x10 pi

-Construction d'un patio en cèdre 12X18 pi  
-Aménagement paysagé

2002:

-Réfection de la cheminée extérieure  
-Installation d'un foyer encastrable conforme à la réglementation de la Ville de Montréal

1994:

-Travail d'aération et d'isolement du toit

La superficie habitable a été prise sur les plans d'architecte.

Un nouveau certificat de localisation a été commandé

### **Vente avec garantie légale**

#### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-52638

#### **Source**

REALTA, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.