



Stéphane Garneau
Courtier immobilier résidentiel et
commercial Stéphane Garneau Courtier
Immobilier Inc.
C : 514 244-7744
C: stephane@stephane-garneau.com

**Montréal (Ahuntsic-Cartierville)-10752-10754, Rue
D'Iberville**

\$449000



**10752-10754, Rue D'Iberville, Montréal (Ahuntsic-
Cartierville), H2B2V3**

ULS : 23406414

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Duplex semi-detaché sis dans un des meilleurs coin d'Ahuntsic ***A quelques pas du Parc: Nature de L'ile de la visitation ***Duplex idéal pour renovateur *** avec un s-sol a grandeur , moins de 7 pieds ,cependament non-fini*** Ne manquez pas cette belle opportunité ***La campagne en ville . Prendre note le proprio nous avise l'occupant du haut vais quitter au plus tard le 30 juin 2022 (sans bail) . Le proprio incluant plusieurs voisins sont en discussions avec la ville pour racheter une ancienne ruelle . Voir documents ci-joints. SVP prendre note des servitudes et empietements.Nouveau certificat est commandé*** Voir Addenda

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	2
Salle de bain en vedette	1

Financiers

Taxes

Municipale	\$2,566.00
École	\$309.00
Total	\$2,875.00

ADDENDA

L'immeuble; Duplex semi-détaché ayant une grande cours plein sud. Marchez au nord et vous trouverez; à 30 sec.: une piste cyclable, à 1.5 min: le parc de l'Île-de-la-visitation, à 3 min.: la rivière des Prairies, à 4 min.: l'Île de-la-Visitation (réputée pour ses oiseaux). la température se maintient 5 degrés plus frais l'été à cause de la rivière. L'endroit est tranquille et verdoyant.

Opportunité à ne pas manquer pour acheteur avertis. Toute offre sera accompagnée d'un depot de 10,000\$ Dix milles dollars payable a Remax Alliance en Fideocommis.

Le s-sol, circa 6.6 non fini
Rez de chauss/ circa 8 pieds
2e Étage circa 7 pieds 3 pouces

AUCUNE visite sans une pré qualification bancaire envoyé au préalable au courtier inscripteur.

Pourquoi acheter une propriété dans l'arrondissement Ahuntsic ?

CALME ET SÉCURITAIRE

Ce creuset résidentiel enjolivé de verdure apporte le calme recherché quand on imagine le lieu où l'on souhaite se déposer avec ceux qu'on aime.

LES ÉCOLES

Le quartier Ahuntsic est aussi reconnu pour la qualité de ses écoles , aussi bien privées que publiques. Les prestigieux Collège André-Grasset, Cégep Ahuntsic, Collège de Bois-de-Boulogne, Collège Mont-Saint-Louis, le Collège Régina Assumpta et l'école secondaire Sophie-Barat.

LES PARCS

Le quartier déborde de vitalité par ses arbres matures, ses espaces verts. On y retrouve plusieurs parcs où vous pourrez laisser vos enfants s'amuser en toute quiétude ou simplement vous ressourcer en y prenant une marche. Parmi les plus connus, vous y retrouverez le parc Frédéric-Back, le parc Ahuntsic, et sa fontaine d'eau, ainsi que le parc des Hirondelles.

Vous pourrez aussi profiter du Parc-nature-l'île-de-la-Visitation et de sa vue majestueuse sur la rivière.

LA PROMENADE FLEURY

Ahuntsic se démarque par la joie d'y vivre de ses résidents pour toutes les raisons nommées plus haut mais aussi une des principales sources de ce bonheur est la proximité de la séduisante promenade Fleury, jalonnée de ses nombreux cafés, restaurants, épiceries, boulangeries, boutiques et librairies qui rendent cette artère riche et attrayante.

LE COMPLEXE SPORTIF CLAUDE-ROBILLARD

Le Complexe Sportif Claude-Robillard est probablement le centre sportif le plus divertissant que vous puissiez avoir avec des installations intérieurs. Avec des caractéristiques assez impressionnantes, comme des pistes de course, des salles d'entraînement, des terrains de soccer et des gymnases - mais le plus impressionnant est sa piscine de taille olympique.

LE TRANSPORT

Le quartier est encadré au sud par l'autoroute 40 et à l'ouest par l'autoroute 15 qui vous mèneront avec rapidité vers vos activités professionnelles ou sociales. L'autobus, les métros Sauvé et Crémazie, ainsi que le train de banlieue sont à proximité.

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété

Multi-familiale (2 à 5 logements)

Taille

Number of Rooms	5
les fenêtres	Aluminium , Bois
Type de Windows	Coulissante , Guillotine
Revêtement	Brique

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	25 pi x 109 pi
Superficie du terrain	2,728 PC
Stat. (total)	Extérieur , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Garderie/CPE , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Caractéristiques				
Approvisionnement en eau		Municipalité		
Système d'égout		Municipal		
Zonage		Résidentiel		
Sous-sol		6 pieds et plus , Entrée indépendante , Non aménagé		
Aménagement paysager		Clôturé		
Armoire		Bois		
Fondation		Béton coulé		

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	2 chauffe-eau électrique, toutes fixtures, tringles et stores , Lave vaisselle
Exclusions	Items de locupant du haut

