



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

Montréal (Ahuntsic-Cartierville)-8845-8847, Rue de Reims
\$639000



**8845-8847, Rue de Reims, Montréal (Ahuntsic-Cartierville),
H2N1S9**

ULS : 13499003

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Duplex en rangée situé sur une rue tranquille et recherchée d'Ahuntsic. RDC disponible à l'acheteur. Beaux planchers de bois. Cour côté soleil. À quelques minutes du métro Crémazie et à proximité des parcs, écoles et de tous les services. Voir addenda

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	2

Financiers

Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$165,400.00
Évaluation du bâtiment	\$435,000.00
Évaluation municipale	\$600,400.00

Taxes

Municipale	\$3,250.00
École	\$399.00
Total	\$3,649.00

ADDENDA

Occupation Immédiate -Duplex détaché situé sur une rue tranquille et recherchée d'Ahuntsic. RDC disponible à l'acheteur. Beaux planchers de bois. Cour côté soleil. À quelques minutes du métro Crémazie et à proximité des parcs, écoles et de tous les services.

Possibilité d'une occupation double.

Le haut est loué pour 700\$ par mois et sera disponible à partir du 01 Octobre 2022.

Prendre note la propriété consiste de :

Grand 5 1/2 au rez de chaussé (Salon Double) , avec s-sol pleine grandeur . Ideal pour grande famille ou intergenertion.

Mur de brique a l'arriere remplacée.

Propriété bien entretenue et manque que vous. BIENVENUE

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 Sauvè 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	8
les fenêtres	Aluminium
Type de Windows	Coulissante
Revêtement	Brique
Toiture	Bitume et gravier

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	7.62 pi x 79.99 pi
Superficie du terrain	1,999.95 PC
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Garderie/CPE , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Salon	1er niveau/RDC	10.9x13.4 pi	Bois	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	10.5x9.8 pi	Bois	
Salle de bains	1er niveau/RDC	7x5 pi	Céramique	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	11.8x9.5 pi	Béton	Salon Double
Cuisine	1er niveau/RDC	12.5x10.9 pi	Céramique	
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	11x10.5 pi	Bois	
Salle de jeux	Sous-sol	12.6x16.7 pi	Tuiles	
Chambre à coucher	Sous-sol	10.4x23.8 pi	Tuiles	
Salle de bains	Sous-sol	7.8x8.3 pi	Tuiles	incl Douche
Cuisine	Sous-sol	10.4x8.6 pi	Tuiles	

Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes électriques
Énergie de chauffage	Électricité
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Toiture	Bitume et gravier
Sous-sol	6 pieds et plus , Entrée indépendante , Totalemment aménagé
Aménagement paysager	Clôturé
Fondation	Béton coulé

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Tous stores , tringles et rideaux, toutes fixtures electriques, lave vaiselle (Non fonctionel)
Exclusions	2 chauffe eau en location payé par proprio circa 15\$ par mois

