



**Kazem Partow Tehrani**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**GROUPE SUTTON SUR L'ÎLE INC.**  
 Agence immobilière  
 38, pl. du Commerce #280  
 Verdun (QC) H3E 1T8  
<http://www.suttonquebec.com>

514-971-7407 / 514-769-7010  
 Télécopieur : 514-769-7030  
 ktehrani63@gmail.com



No Centris 20660596 (En vigueur)



**788 000 \$**

**115 Av. Ambassador  
 Pointe-Claire  
 H9R 1S7**

**Région** Montréal  
**Quartier** Centre Ouest  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à paliers multiples	<b>Année de construction</b>	1962
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	42,8 X 29 p	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>	1 640,42 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2020)
<b>Dimensions du terrain</b>	60 X 120 p	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	7 201,05 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	2525799	<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>	2023	<b>Municipale</b>	2 132 \$ (2023)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	377 900 \$	<b>Scolaire</b>	499 \$ (2023)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	327 800 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	705 700 \$ (111,66%)	<b>Total</b>	2 631 \$	<b>Total</b>	

### Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)

Nbre pièces	11	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	3+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	1+1
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Salon	13,5 X 13,5 p	Bois	Foyer-Poêle. bois	
RDC	Salle à manger	10,1 X 10,4 p	Bois		
RDC	Cuisine	10,2 X 10,4 p	Céramique		
2	Chambre à coucher principale	14,5 X 9,10 p	Bois		
2	Chambre à coucher	13,8 X 10,10 p	Bois		
2	Chambre à coucher	10,2 X 8,6 p	Bois		
2	Salle de bains	7,4 X 4,10 p	Céramique		
SS1	Salle familiale	23,6 X 9,2 p	Bois		
SS1	Solarium/Verrière	13,5 X 9,10 p	Béton		
SS1	Salle d'eau	4,4 X 3,7 p	Céramique		
SS2	Rangement	23,10 X 19,10 p	Béton		

<b>Espace additionnel</b>	<b>Dimensions</b>
Patio	16,1 X 12,1 p
Garage	19,7 X 10,1 p

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	Cheminée - 2023, Cuisine - 2023, Salle de bains - 2023 (15 000 \$)
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (2), Garage (1)
<b>Revêtement</b>	Brique, Pierre, Vinyle	<b>Allée</b>	Pavé uni
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	Attaché, Simple largeur
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Gaz naturel	<b>Terrain</b>	Bordé par des haies, Clôturé
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé)	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus	<b>Particularités du site</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au bois	<b>Proximité</b>	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Réseau Express Métropolitain (REM), Transport en commun
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur central	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	

## Inclusions

Réfrigérateur côte à côte (LG), Cuisinière au gaz (GE 2023), Lave-vaisselle (LG 2023), Micro-ondes (Frigidaire 2023), Buffet de salle à manger, 2 laveuses, Lumières encastrées (Partout dans la maison), Luminaire salle à manger, Meubles de patio (2023), Tringles à rideaux.

## Exclusions

## Remarques - Courtier

Niché dans une rue calme, l'aménagement à aire ouverte au rez-de-chaussée crée un flux fluide. Parfait pour conquérir des invités dans un grand salon, une cuisine moderne et récente rénovée avec des appareils électroménagers nouvellement installés. Salle à manger de bonne dimension adjacente à une spacieuse terrasse nouvellement installée, profitant de votre BBQ. grande chambre des maîtres à côté de deux autres chambres au même étage et d'une salle de bain rénovée. à l'étage inférieur entrez dans la chaleureuse salle familiale rénovée qui vous mène à un joli solarium pour profiter du jardin. Un coffre de rangement au sous-sol.

## Addenda

Remarque : L'acheteur peut prendre en charge l'hypothèque existante au taux de : 1,92 5 ans fixe.

Améliorations :

- \*\*Rénovation complète de la cuisine, installation de plancher en céramique et installation d'une nouvelle cuisinearmoires En 2023 (24000\$)
- \*\* Rénovation complète de la salle de bain en 2023 (15000)
- \*\* Rénovation complète de la salle d'eau de la salle familiale en 2023.5000\$
- \*\* Deck nouvellement installé en 2023 ( 15000 )
- \*\* Nouvelle installation de fournaise en 2023 (Location)
- \*\* Rénovation complète de la salle familiale; isolation des murs et du plancher en 2023.
- \*\*Installation de fil pour borne de recharge en 2023.
- \*\* Nouveau garde-corps au rez-de-chaussée en 2023.
- \*\*Réparation des fissures des murs du sous-sol en 2023.

\*\* Réparation de la cheminée sur le toit en 2023.  
\*\* Ajout d'un disjoncteur au panneau électrique en 2023

\*\*\* À 7 minutes à pied de l'école-Leclerc  
\*\*\* À 3 minutes en voiture du parc Gare Ceder  
\*\*\* Bon accès aux autoroutes et aux grandes artères ( 20 et 40 )

**Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur**

**Déclaration du vendeur** Oui DV-79737

**Source**

GROUPE SUTTON SUR L'ÎLE INC., 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.