



**Mario Ashby**, Courtier immobilier agréé

**RE/MAX ALLIANCE INC**

Agence immobilière

3299, BEAUBIEN E

MONTREAL (QC) H1X 1G4

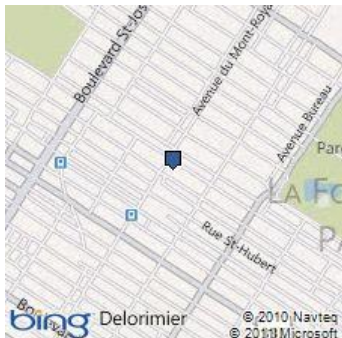
514-374-4000 / 514-374-4000

remax.mario@sympatico.ca

http://marioashby.com



**No MLS® 8683728 (En vigueur)**



**1 175 000 \$**

**4451 Rue St-André  
Le Plateau-Mont-Royal (Montréal)  
H2J 2Z5**

**Région** Montréal  
**Quartier** Le Plateau-Mont-Royal  
**Près de** Mont-Royal  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1896, Historique
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	23 X 65 p irr	<b>Reprise</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>	3 600,00 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie au sol</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2008)
<b>Dimensions du terrain</b>	23 X 94 p	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	2 190,00 pc	<b>Prise de possession</b>	2012-05-01
<b>Cadastre</b>	2316619	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
<b>Année</b>	2011	<b>Municipales</b>	7 826 \$ (2011)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	200 900 \$	<b>Scolaires</b>	1 701 \$ (2011)	<b>Electricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	757 400 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	958 300 \$	<b>Total</b>	9 527 \$	<b>Total</b>	

**Pièce(s) et Particularité(s) extérieure(s)**

Nbre pièces	11	Nbre chambres	4+1	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+1
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Hall d'entrée	8,5 X 5,5 p	Céramique	Large	
RDC	Salon	18 X 25 p	Bois	Fenêtre en baie	
RDC	Salle à manger	14 X 14,6 p	Bois		
RDC	Cuisine	9,5 X 12,5 p	Bois		
RDC	Coin-repas	9,6 X 14 p	Bois		
RDC	Salle d'eau	4 X 7,5 p	Céramique		
2	Chambre à coucher principale	10,5 X 16,3 p	Bois	Walk in	
2	Chambre à coucher	12,5 X 14 p	Bois	Fenêtre en baie	
2	Chambre à coucher	9,2 X 12 p	Bois	Walk in	
2	Chambre à coucher	9 X 9 p	Bois		
2	Salle de bains	4,9 X 9 p	Céramique		
SS1	Salle familiale	17,6 X 18,6 p	Bois		
SS1	Chambre à coucher	12 X 7,9 p	Bois		

SS1	Bureau	10 X 8,5 p	Bois
SS1	Salle de lavage	10 X 12 p	Bois
SS1	Salle de bains	4,8 X 12,6 p	Céramique
SS1	Atelier	4,8 X 14 p	
<b>Particularités extérieures</b>		<b>Dimensions</b>	
Patio		12 X 13,6 p	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Pierre	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Stationnement</b>	Allée (1), Vignette (2)
<b>Revêtement</b>	Pierre	<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>	Aluminium, Bois, PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine, Manivelle (battant), Porte-fenêtre	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode de chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	<b>Particularités du site</b>	
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	salle de lavage (Sous-sol 1)	<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Proximité</b>	Cégep, École primaire, École secondaire, Métro, Parc, Piste cyclable, Transport en commun, Université
<b>Armoires cuisine</b>	Bambou	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur mural, Installation aspirateur central, Système d'alarme	<b>Efficacité énergétique</b>	

## Inclusions

Stores

## Exclusions

## Remarques MLS®

Magnifique maison (1896) en plein coeur du plateau Mont-Royal. 3600 pieds carrés habitables. Pièces spacieuses et lumineuses. 5 Chambres. Quartier extraordinaire à côté de tout mais avec la tranquillité de la belle rue St-André. Superbe façade de pierre. Grand jardin privé à l'arrière. Possibilité d'y aménager un stationnement.

## Addenda

Ancien 2 plex transformé en un spacieux cottage en 2008.

Redessiné par un architecte pour le confort pratico-pratique d'une famille moderne mais avec de beaux éléments architecturaux; je fais référence à certains points de vues des pièces dans les escaliers, aux ouvrages de fer forgé, à l'utilisation sobre des anciens murs de briques et de pierres, à la forme des puits de lumière, à la cuisine, au magnifique jardin ...

### DESCRIPTION:

3600 pieds carrés sur 3 étages.

Trois chambres à l'étage plus un bureau de 9X9 pieds.

Chaque étage possède sa salle d'eau ou sa salle de bain.

Le sous sol (d'une hauteur de 7'3" fini) est complètement aménagé en une salle familiale, deux chambres, une salle de bain avec douche, une salle de lavage et d'un atelier. Les planchers sont de bois de bambou.

Prise internet et téléphone dans plusieurs pièces susceptibles de devenir bureaux.

Cuisine hyper conviviale avec armoires en bambou et comptoirs en pierre St-Marc polie adjacent à une dînette avec imposant comptoir lunch en composite de granite.

Système d'alarme.

Speakers intégrés au salon, dans la salle à manger et sur la terrasse.

**ENVIRONNEMENT:**

100 mètres de l'avenue Mont-Royal.

200 mètres du métro Mont-Royal.

400 mètres de la rue St-Denis

École avec programme international, école national du théâtre du Canada, Conservatoire de musique de Montréal...

Des travaux de drain français et de membrane élastomère sur la partie arrière de la maison ont été effectué en 2008.

Toit, été 2008.

**Déclaration du vendeur**

Non

**Source**

RE/MAX ALLIANCE 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.