

**ROYAL LEPAGE VILLAGE**  
Agence immobilière  
263-C, boul. St-Jean  
Pointe-Claire (QC) H9R 3J1  
<https://www.royallepagevillage.com>

Bureau : 514-694-2121  
Télécopieur : 1-855-947-4757  
[villagepc@royallepage.ca](mailto:villagepc@royallepage.ca)



No Centris 22609045 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



499 000 \$

**15115 Boul. Gouin O.**  
**Montréal (L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève)**  
**H9H 1B4**

Région Montréal  
Quartier Sainte-Geneviève

Près de

Plan d'eau

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Genre de propriété     | Maison de plain-pied |
| Type de bâtiment       | Isolé (détaché)      |
| Intergénération        |                      |
| Dimensions du bâtiment | 30 X 60 p irr        |
| Superficie habitable   |                      |
| Superficie du bâtiment |                      |
| Dimensions du terrain  | 85 X 134 p irr       |
| Superficie du terrain  | 12 907 pc            |
| Cadastre               | 1844040              |
| Zonage                 | Résidentiel          |

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Année de construction        | 1948                    |
| Date de livraison prévue     |                         |
| Saisonnier                   |                         |
| Reprise/Contrôle de justice  | Non                     |
| Possibilité d'échange        |                         |
| Cert. de loc.                | Oui (2025)              |
| Numéro de matricule          |                         |
| Date ou délai d'occupation   | 30 jours PA/PL acceptée |
| Signature de l'acte de vente | 30 jours PA/PL acceptée |

#### Évaluation (municipale)

|          |            |
|----------|------------|
| Année    | 2025       |
| Terrain  | 323 800 \$ |
| Bâtiment | 209 600 \$ |

#### Taxes (annuelles)

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Municipale | 5 179 \$ (2025) |
| Scolaire   | 590 \$ (2025)   |
| Secteur    |                 |
| Eau        |                 |

#### Dépenses/Énergie (annuelles)

|               |          |
|---------------|----------|
| Frais communs |          |
| Électricité   | 5 745 \$ |
| Mazout        |          |
| Gaz           |          |

|       |                     |       |          |       |          |
|-------|---------------------|-------|----------|-------|----------|
| Total | 533 400 \$ (93,55%) | Total | 5 769 \$ | Total | 5 745 \$ |
|-------|---------------------|-------|----------|-------|----------|

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

|             |                   |                                     |                   |                                     |     |
|-------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----|
| Nbre pièces | 12                | Nbre chambres (hors-sol + sous-sol) | 3+0               | Nbre salles de bains + salles d'eau | 1+1 |
| Niveau      | Pièce             | Dimensions                          | Revêtement de sol | Information supplémentaire          |     |
| RDC         | Salon             | 33,10 X 13,11 p                     | Bois              | Foyer-Poêle. foyer au bois          |     |
| RDC         | Salle à manger    | 12,4 X 14,8 p                       | Bois              |                                     |     |
| RDC         | Cuisine           | 13,2 X 14,8 p                       | Bois              |                                     |     |
| RDC         | Chambre à coucher | 9,6 X 14,8 p                        | Bois              |                                     |     |
| RDC         | Chambre à coucher | 10,8 X 12,10 p                      | Bois              |                                     |     |
| RDC         | Chambre à coucher | 11,2 X 21,6 p                       | Tapis             | ou salle familiale                  |     |
| RDC         | Salle de bains    | 5,1 X 7,9 p                         | Céramique         |                                     |     |
| SS1         | Salle de jeux     | 21,5 X 14,8 p                       | Tapis             |                                     |     |
| SS1         | Salle de jeux     | 18,6 X 13,4 p                       | Tapis             |                                     |     |
| SS1         | Salle de bains    | 7 X 3,3 p                           | Céramique         | sauna                               |     |
| SS1         | Salle d'eau       | 7 X 4,6 p                           | Céramique         |                                     |     |

|                                     |                                     |                                      |                                                                                              |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| SS1                                 | Salle de lavage                     | 13,9 X 14,5 p                        | Linoléum                                                                                     |
| <b>Caractéristiques</b>             |                                     |                                      |                                                                                              |
| <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>                       | Creusée                                                                                      |
| <b>Revêtement de la toiture</b>     | Bardeaux d'asphalte                 | <b>Stat. (total)</b>                 | Allée (3)                                                                                    |
| <b>Revêtement</b>                   |                                     | <b>Allée</b>                         | Asphalte, Double largeur ou plus                                                             |
| <b>Fenestration</b>                 |                                     | <b>Garage</b>                        |                                                                                              |
| <b>Type de fenestration</b>         |                                     | <b>Abri d'auto</b>                   |                                                                                              |
| <b>Énergie/Chauffage</b>            | Électricité                         | <b>Terrain</b>                       |                                                                                              |
| <b>Mode chauffage</b>               | Eau chaude                          | <b>Topographie</b>                   |                                                                                              |
| <b>Sous-sol</b>                     | 6 pieds et plus, Totalement aménagé | <b>Particularités du site</b>        |                                                                                              |
| <b>Salle de bains</b>               | sauna                               | <b>Eau (accès)</b>                   |                                                                                              |
| <b>Inst. laveuse-sécheuse</b>       | salle de lavage (Sous-sol 1)        | <b>Vue</b>                           |                                                                                              |
| <b>Foyer-Poêle</b>                  | Foyer au bois                       | <b>Proximité</b>                     | Autoroute, Cégep, École primaire, Garderie/CPE, Parc, Train de banlieue, Transport en commun |
| <b>Armoires cuisine</b>             | Bois                                | <b>Particularités du bâtiment</b>    |                                                                                              |
| <b>Commodités - Unité/propriété</b> |                                     | <b>Efficacité énergétique</b>        |                                                                                              |
| <b>Restrictions/Permissions</b>     |                                     | <b>Adapté pers. mobilité réduite</b> |                                                                                              |
| <b>Animaux</b>                      |                                     |                                      |                                                                                              |

## Inclusions

Tout le contenu, les accessoires de piscine, les luminaires, la table de billard et ses accessoires.

## Exclusions

## Remarques

Bienvenue au 15115 Gouin Ouest, sur le marché pour la première fois depuis 1980 et véritable rêve de rénovateur! Ce lumineux et spacieux bungalow de 3 chambres et 2 salles de bain complètes. Située près de l'eau avec un terrain de coin généreux de 12 900 pc et 2 allées de stationnement. L'étage principal a 3 chambres et une salle de bain complète. Le sous-sol aménagé comprend une salle de bain complète et salle de lavage séparée avec de l'espace à ajouter une 4e chambre. Le grenier non aménagé est une opportunité d'ajouter un étage complet, parfait pour une suite principale ou chambres supplémentaires. Ne manquez pas cette opportunité unique!

## Addenda

Niché dans le quartier familial et convivial de Sainte-Geneviève, et à seulement quelques pas de la magnifique Rivière des Prairies, ce lumineux et spacieux plain-pied au 15115, boul. Gouin Ouest est mis en vente pour la première fois depuis 1980.

Située sur un vaste terrain de 12 907 pi ca, cette résidence est à proximité des écoles les mieux cotées, de parcs luxuriants et de services pratiques. C'est la maison parfaite pour les familles qui recherchent le confort et la commodité, tout en ayant l'espace nécessaire pour la personnaliser.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine dînatoire de taille généreuse prête à recevoir votre touche personnelle, trois chambres de bonnes dimensions, une salle de bain complète, une salle à manger et un grand salon doté de fenêtres surdimensionnées et d'un foyer en pierre.

Au sous-sol, on retrouve un atelier, une salle de lavage spacieuse et séparée, une autre salle de bain complète avec sauna, une salle de jeux, avec amplement d'espace pour ajouter une chambre supplémentaire.

Le grenier est la pièce de résistance qui n'attend que votre vision! Imaginez une magnifique suite des maîtres avec de hauts plafonds voûtés pour créer votre propre sanctuaire privé. Ou peut-être une quatrième chambre et une salle de cinéma. Les possibilités sont infinies!

La cour arrière est spacieuse et sa grande piscine creusée offre un potentiel incroyable pour créer votre oasis privée .

Écoles à proximité: Cégep Gérard-Godin, Kingsdale Academy, École primaire Terry Fox, École secondaire Pierrefonds Comprehensive, École secondaire Riverdale, Saint-Gérard, Félix-Leclerc.

Profitez de la proximité immédiate de la Rivière des Prairies. Cette propriété n'est pas située en zone inondable.

Explorer les nombreux magasins, épiceries et restaurants à proximité.

Proximité de l'autoroute 40, à 15 minutes de l'aéroport de Dorval et à environ 25 minutes du centre-ville de Montréal. Accès au transport en commun à quelques pas de votre porte.

Sainte-Geneviève est reconnue pour son ambiance familiale, sa proximité avec la Rivière des Prairies et son fort sens de communauté.

Ceci est une succession et la propriété est vendue sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.

Les foyers sont vendus sans aucune garantie quant à leur conformité aux règlements applicables et aux exigences des compagnies d'assurance.

Cette maison a fait l'objet d'une inspection pré-vente. Le rapport d'inspection est disponible en ligne.

Toutes les offres doivent être accompagnées d'une lettre de préqualification financière à jour.

L'ACHETEUR peut choisir le notaire, mais celui-ci doit être d'accord avec le VENDEUR. La signature doit avoir lieu à une distance raisonnable de la propriété.

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR.**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-82758

**Source**

ROYAL LEPAGE VILLAGE, 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.



Façade



Cour



Intérieur



Salon



Salon



Salon



Chambre à coucher



Salon



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Coin-repas



Chambre à coucher



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de jeux



Salle de jeux



Salle de jeux



Salle de jeux



Salle d'eau



Sauna



Sauna



Salle de lavage