



**Catherine Broady**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
 Catherine Broady Inc.  
**ROYAL LEPAGE VILLAGE**, Agence immobilière  
 263-C, boul. St-Jean  
 Pointe-Claire (QC) H9R 3J1  
 http://www.teambroady.ca

514-891-3033 / 514-694-2121  
 Télécopieur : 1-855-947-4757  
 cbroady@royallepage.ca



**No Centris** 28314156 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



**1 250 000 \$**

**10 Ch. de l'Île-Claude**

**L'Île-Perrot**

**J7V 3B4**

**Région** Montérégie

**Quartier**

**Près de**

**Plan d'eau** Lac Des Deux Montagnes

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1945
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	30 X 70 p irr	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2025)
<b>Dimensions du terrain</b>	165 X 102 p irr	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	22 432 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	1577392, 1577393	<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>	2026	<b>Municipale</b>	5 247 \$ (2026)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	430 200 \$	<b>Scolaire</b>	516 \$ (2026)	<b>Électricité</b>	2 314 \$
<b>Bâtiment</b>	384 400 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	814 600 \$ (153,45%)	<b>Total</b>	5 763 \$	<b>Total</b>	2 314 \$

<b>Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)</b>					
<b>Nbre pièces</b>	12	<b>Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)</b>	3+0	<b>Nbre salles de bains + salles d'eau</b>	2+1
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Salon	19,3 X 28,5 p	Bois	Foyer-Poêle. vue sur l'eau/foyer au gaz	
RDC	Salle à manger	15,11 X 14,3 p	Bois	vue sur l'eau	
RDC	Cuisine	16,3 X 13,10 p	Bois	comptoirs en quartz	
RDC	Salle d'eau	6,8 X 7,3 p	Bois		
2	Loft au-dessus du garage	21,10 X 18,11 p	Tapis		
2	Salle de bains	9,2 X 9,6 p	Linoléum	au-dessus du garage	
RJ	Salle familiale	16,2 X 15,7 p	Bois	Foyer-Poêle. vue sur l'eau/poêle au bois	
RJ	Chambre à coucher principale	15,11 X 15,3 p	Bois	vue sur l'eau	
RJ	Chambre à coucher	11,7 X 12,10 p	Bois		
RJ	Chambre à coucher	9,2 X 12,9 p	Bois		

RJ	Salle de bains	12,1 X 6,11 p	Céramique	planchers chauffantes
RJ	Solarium/Verrière	29,5 X 9,10 p	Céramique	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Garage			24,7 X 18,11 p	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Fosse septique	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	Réservoir au propane (12 \$)
<b>Approvisionnement eau</b>	Puits artésien	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Dalle de béton au sol	<b>Piscine</b>	Creusée
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (6), Garage (2)
<b>Revêtement</b>		<b>Allée</b>	Double largeur ou plus, Pavé uni
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	Attaché, Double largeur ou plus
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Sous-sol</b>	Aucun	<b>Particularités du site</b>	
<b>Salle de bains</b>	Baignoire thermomasseur, Bidet, Douche indépendante	<b>Eau (accès)</b>	Accès (Fleuve), Bordé par l'eau (Fleuve), Navigable
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	niveau jardin (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	Sur l'eau
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au bois, Foyer au gaz	<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun, Université
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Climatiseur mural, Installation aspirateur central, Ouvre-porte électrique (garage), Système d'alarme, Thermopompe murale	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

## Inclusions

Tous les luminaires (sauf ceux exclus), tous les habillages de fenêtres, le réfrigérateur, la plaque de cuisson, le lave-vaisselle, deux fours encastrés, la sécheuse, les accessoires de piscine, la thermopompe murale, l'aspirateur central et ses accessoires, ainsi que l'armoire murale derrière le bureau, système d'alarme, ouvre porte de garage.

## Exclusions

Luminaire de la salle à manger, applique murale verte entre la salle de bain et la laveuse/secheuse, laveuse (non fonctionnelle), miroir et appliques murales de la salle d'eau.

## Remarques

Réveillez-vous chaque matin avec une vue imprenable et dégagée sur le lac des Deux Montagnes. Reconstituée à la fin des années 1980, cette propriété riveraine abordable offre une tranquillité d'esprit grâce à l'absence de sous-sol et à aucun historique d'inondation. Savourez votre café sur le balcon avec vue sur l'eau ou détendez-vous au bord de la piscine en admirant le paysage. Le salon et la salle à manger, baignés de lumière naturelle grâce à leurs grandes fenêtres, offrent des vues spectaculaires sur la piscine, la rive et le lac. Une occasion rare de profiter de la vie au bord de l'eau à prix accessible.

## Addenda

Certaines propriétés offrent simplement un endroit où vivre. D'autres offrent un véritable mode de vie. Imaginez commencer chaque journée avec un café sur le balcon, alors que le soleil se lève sur les eaux scintillantes du lac des Deux Montagnes. Le doux clapotis de l'eau et le chant des oiseaux remplacent le bruit de la ville. En contrebas, la piscine étincelle sous les premiers rayons du soleil tandis que le lac s'étend à perte de vue. Nichée sur un terrain riverain privé de plus de 22 000 pi<sup>2</sup>, cette propriété exceptionnelle vous invite à profiter pleinement de chaque saison. Les journées d'été se déroulent entre baignades dans la piscine, sorties en planche à pagaie ou en motomarine directement à partir de votre terrain, et soirées entre amis à admirer les magnifiques couchers de soleil. Reconstituée à la fin des années 1980, la résidence a été conçue pour mettre en valeur son environnement spectaculaire. À l'étage supérieur, les immenses fenêtres du salon et de la salle à manger encadrent le lac comme une oeuvre d'art vivante. Grâce à son orientation ouest, chaque soir offre un spectacle naturel unique où le ciel se pare de teintes orangées, roses et

dorées.

Le rez-de-jardin propose un espace de vie paisible et accueillant. La chambre principale s'ouvre directement sur la terrasse de la piscine grâce à ses portes-patio, permettant de commencer la journée par une baignade matinale ou un moment de détente au bord de l'eau. Deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bains avec plancher chauffant, baignoire et douche séparées complètent cet étage.

Le garage double attaché est relié à un magnifique solarium qui deviendra rapidement votre pièce préférée. Que ce soit pour lire un livre, partager un repas ou recevoir famille et amis, cet espace lumineux permet de profiter de la beauté du site en toute saison. Au-dessus du garage, un loft polyvalent avec sa propre salle de bains complète offre de nombreuses possibilités : suite pour invités, bureau à domicile, studio ou espace pour adolescents.

Cette propriété offre également une tranquillité d'esprit appréciable. Sans sous-sol et n'ayant jamais été inondée, elle a toujours été protégée, l'eau n'ayant jamais dépassé le mur de soutènement.

Bien que l'on se sente dans un véritable havre de paix au bord de l'eau, tous les services sont à proximité. Les écoles, dont le Collège John Abbott et l'École secondaire Macdonald, les commerces, épiceries, restaurants, cafés et installations municipales de L'Île-Perrot sont accessibles en quelques minutes. L'accès à l'autoroute est exceptionnellement pratique, et la gare de train de banlieue est accessible à pied.

Durant l'été, profitez de l'ambiance unique du village de Sainte-Anne-de-Bellevue, de sa promenade riveraine, de ses cafés, restaurants et terrasses animées.

Plus qu'une propriété, c'est une invitation à adopter un mode de vie exceptionnel au bord de l'eau, où chaque journée ressemble à des vacances.

**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-90134

**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.



Face arrière



Façade



Façade



Intérieur



Vue d'ensemble



Bureau



Salon



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Salle d'eau



Escalier



Salle familiale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Intérieur