

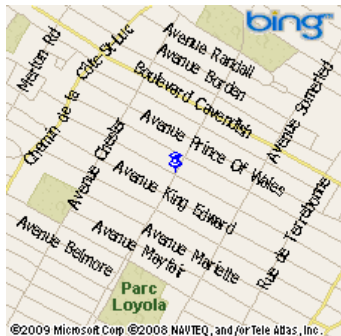


Louis-Alain Robitaille, Agent immobilier affilié
L'EXPERT IMMOBILIER P.M.
 Courtier immobilier agréé
 1453, BEAUBIEN EST
 MONTREAL (QC) H2G 3C6

514-831-3150 / 514-274-7575
 louisalain007@videotron.ca
 http://www.Louis-Alain.com



No MLS® 8214037 (Vendu nbre de jrs 60)



526 500 \$

2532-2534 Av. Montclair
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (Montréal)
H4V 2K6

Région Montréal
Quartier Notre-Dame-de-Grâce
Près de Sherbrooke
Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1924
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Date de livraison prévue	
Type de bâtiment	Isolé	Reprise	Non
Nombre total d'étages		Possibilité d'échange	
Dimensions du bâtiment	29,8 X 56,8 p irr	Certificat de localisation	Oui (2009)
Superficie habitable		Numéro de matricule	
Dimensions du terrain	90 X 40 p	Prise de possession	30 jours PA acceptée
Superficie du terrain	3 600,00 pc	Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
Cadastre du Québec	3322709	Date de vente	2009-11-02
Zonage	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2009	Municipales	3 512 \$ (2009)	Electricité	
Terrain	108 700 \$	Scolaires	807 \$ (2009)	Mazout	
Bâtiment	229 700 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			
Total	338 400 \$	Total	4 319 \$	Total	

Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

Numéro log.	2532	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	
Nbre pièces	8	Loyer effectif mensuel		Exclus selon bail	
Nbre chambres	4	Loyer potentiel mensuel	1 600 \$		
Nbre SDB + SE	1+1	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements			
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	
RDC	Salon	12,8 X 11,8 p	Bois		
RDC	Salle à manger	11,6 X 10,8 p	Bois		
RDC	Cuisine	7 X 5,5 p	Linoléum		
RDC	Coin-repas	9,3 X 8,8 p	Linoléum		
RDC	Chambre à coucher	8 X 6,4 p	Bois	ou rangement	
RDC	Chambre à coucher principale	19 X 11,8 p	Bois	piece double	
RDC	Chambre à coucher	12,1 X 10,3 p	Bois		

RDC	Chambre à coucher	11,3 X 7,8 p	Bois	
RDC	Salle de bains	9,8 X 5,6 p	Céramique	
SS1	Salle de bains	10,8 X 10,8 p	Céramique	douche+inst. lav-sec
SS1	Salle de jeu	19 X 10,8 p	Linoléum	semi-fini
<hr/>				
Type	Nbre total d'unités	Tot. rev. effectifs mens.	Nbre d'unités vacantes	Tot. rev. potentiels mens.
7 1/2	1	0 \$	1	1 250 \$
Revenus bruts effectifs annuels (résidentiel)		0 \$	Revenus bruts potentiels annuels (résidentiel) 34 200 \$	

Grand total revenus bruts effectifs annuels	0 \$	Grand total revenus bruts potentiels annuels	34 200 \$
--	------	---	-----------

Caractéristiques			
Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Béton coulé	Rénovations	
Revêtement de la toiture	Bitume et gravier	Piscine	
Revêtement	Brique	Stationnement	Allée (2)
Plancher séparateur		Allée	
Fenestration	Aluminium	Garage	
Type de fenestration	Coulissante	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Gaz naturel	Terrain	Bordé par des haies, Clôturé
Mode chauffage	Eau chaude	Topographie	Plat
Recouvrement de plancher	Bois, Céramique, Linoléum	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Partiellement aménagé	Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	Sur la ville
Inst. Laveuse-sécheuse	Salle de bains (Sous-sol 1)	Proximité	École secondaire, Parc, Piste cyclable, Transport en commun, Université
Foyers-Poêles	Foyer - Autre: foyer décoratif	Étude environnementale	
Armoires cuisine	Bois, Méla mine		
Équipement/Services	Détecteur d'incendie (non relié), Système d'alarme (non relié)		

Inclusions
 Fixtures électrique, système d'alarme, détecteur de fumée, filet de basketball avec pole d'acier, quelques meubles de chambre à coucher, deux réservoirs a eau chaude.

Exclusions

Remarques MLS®
 Grand duplex isolé sur une rue sécuritaire avec un charme traditionnel, beaucoup de boiseries, y compris des planchers de bois franc à belle finition, des plafonds hauts, une vue splendide sur la ville et beaucoup d'autres avantages. Apposez votre signature à cette propriété à revenus 'vintage'.

Addenda
 Superbe grande duplex détaché possédant tout de charme d'antan
 Planchers de bois franc fraîchement sablés et vernis
 Portes et boiseries d'origine
 Plafonds de plus de 9 pi
 Foyers décoratifs au R.D.C et à l'étage
 Entrées avant distinctes
 Entrée de côté donnant accès au sous-sol

Arbres fruitiers et jardin bordé de haies
Balcons avant et arrière avec vue
Stationnement extérieur 2 places
Patio de béton avec filet de basket-ball sur poteau d'acier et base de béton
À quelques pas de la rue Sherbrooke
Emplacement pratique

Autobus:

- * 105 sur Sherbrooke menant métro Vendôme
- * 162 sur Monkland menant au métro Villa Maria
- * 51 sur West Broadway menant au métro Snowdon

Près de l'université Concordia, d'un train de banlieue, près d'un parc et de tous les services et moyens de transport

Fenêtres aluminium
Tuyauterie de cuivre
Toiture refait 1997
Chauffage eau-chaude au gaz naturel
Chaudière et radiateur en fonte (inspecté août 2009)
Occupation double immédiate

Déclaration du vendeur

Oui DV-28819



Façade

Centris®



Salon

Centris®



Salon

Centris®



Salle à manger

Centris®



Cuisine

Centris®



Cuisine

Centris®



Autre

Centris®



Salle de bains

Centris®



Salle de bains



Extérieur



Autre



Hall d'entrée



Chambre à coucher



Autre



Intérieur



Cour



Sous-sol



Cour