



**Robert Charron**, Courtier immobilier  
**PROFUSION IMMOBILIER INC.**  
 Agence immobilière  
 1303, av. Greene #500  
 Westmount (QC) H3Z 2A7  
<http://robertcharron.ca>

514-234-3602 / 514-935-3337  
 Télécopieur : 514-935-3303  
[rcharron@profusion.global](mailto:rcharron@profusion.global)



No Centris® 28917868 (En vigueur)



**495 000 \$**

**4140 Ch. du Lac-Gratten**

**Rawdon**

**J0K 1S0**

**Région** Lanaudière

**Quartier**

**Près de**

**Plan d'eau** Lac Pontbriand

<b>Genre de propriété</b>	Maison à un étage et demi	<b>Année de construction</b>	2003
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	32,10 X 36,3 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 (2004)
<b>Dimensions du terrain</b>		<b>Numéro de matricule</b>	82025 2874 00 0000
<b>Superficie du terrain</b>	1 253 058,56 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	60 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	5529328	<b>Signature de l'acte de vente</b>	60 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
<b>Année</b>	2017	<b>Municipales</b>	2 104 \$ (2017)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	54 700 \$	<b>Scolaires</b>	629 \$ (2017)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	177 900 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	232 600 \$	<b>Total</b>	2 733 \$	<b>Total</b>	

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

Nbre pièces	7	Nbre chambres	2+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	Cuisine	13,6 X 8 p	Céramique	aire ouverte	
RDC	Salle à manger	10,8 X 10,6 p	Bois	aire ouverte	
RDC	Salon	24,8 X 12,6 p	Bois	aire ouverte, poêle à bois	
RDC	Salle d'eau	10 X 5,9 p	Bois		
2	Chambre à coucher principale	14,4 X 12,4 p	Bois		
2	Chambre à coucher	14,4 X 11 p	Bois	walk-in	
2	Salle de bains	7,3 X 12,2 p	Céramique	Velux	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>		
Garage			22 X 24 p		
cabane à sucre			16 X 28 p		

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Champ d'épuration, Fosse septique	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Puits artésien	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stationnement</b>	Allée (5), Garage (1)
<b>Revêtement</b>	Bois	<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	Bois	<b>Garage</b>	Détaché
<b>Type de fenestration</b>	Manivelle (battant)	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Bois, Électricité	<b>Terrain</b>	Boisé
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes à convection	<b>Topographie</b>	En pente, Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Entrée extérieure, Partiellement aménagé	<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante	<b>Eau (accès)</b>	Accès, Navigable, accès au Lac Pontbriand
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle d'eau (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	Sur la montagne
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au bois	<b>Proximité</b>	
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Échangeur d'air, Système d'alarme	<b>Efficacité énergétique</b>	

## Inclusions

cuisinière encastrée, lave-vaisselle, laveuse et sécheuse, aspirateur central, système d'alarme, poêle à bois ( Vermont Casting), luminaires. Tout l'équipement de l'érablière ( évaporateur 24x72 en stainless, cuisinière au bois antique). Sans garantie légale.

## Exclusions

Tout ce qui n'est pas mentionné aux inclusions

## Remarques - Courtier

Une belle maison au coeur d'une magnifique forêt de 28 acres ( 11.6 ha) avec un accès au lac Pontbriand long de 7 km. La maison est sympathique, confortable et à aire ouverte. La forêt mature est composée à 90% de bois dur avec une cabane à sucre dont l'érablière compte 450 entailles pour le plaisir de faire les sucres. Un endroit impeccable à VOIR.

## Addenda

Cette maison de campagne a été construite avec des bois de première qualité, le plancher du rez-de-chaussée et les armoires de cuisine sont en cerisier indigène, le revêtement extérieur est en cèdre  
Elle est éloignée de la route et sans voisins afin d'assurer l'intimité du lieu. L'environnement immédiat de la maison est soigné, fleurs, terrasse naturelle sous les arbres avec une belle vue sur la montagne  
La forêt est superbe et sillonnée par de multiples sentiers sur toute sa superficie, elle est entretenue à l'européenne où on peut circuler aisément entre les arbres. Les essences de bois dur sont diverses avec des concentrations d'érables à sucre où 450 entailles peuvent fournir l'évaporateur de la cabane à sucre.  
La cabane à sucre a un aspect familial des plus conviviales.  
C'est une terre à bois pour le plaisir de l'entretenir et de l'habiter. L'érablière a la taille idéale pour s'initier à l'acériculture artisanalement en famille et entre amis.  
L'aspect aéré et le silence de la forêt nous donnent l'impression d'être dans un lieu sacré quand on s'y promène. Un ruisseau important dévale de la montagne et traverse la terre à bois.

Caractéristiques et points forts :

- \*Portes et fenêtre en bois massif, fenêtres à crémone
- \*Puits artésien de 100 m, une eau potable de première qualité
- \*Grande véranda d'été
- \*Terre à bois mature en pleine santé accessible sur toute sa superficie
- \*1 253 252 pieds carrés, 28 acres ou 11.64 hectares, 116 431 mètres carrés
- \*Un accès au lac Pontbriand notarié à 5mn. de marche
- \*Au point d'accès au lac, il y a une plage pour la baignade, le lac Ponbriand est navigable. On peut y laisser une embarcation en permanence

\*La nature avec vous en permanence

\*À seulement 1h de Montréal

495 000\$ / 328 000 euros

\*\* Les poêle, foyer, appareil à combustion et cheminée sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.

### **Vente avec garantie légale**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-60863

### **Source**

PROFUSION IMMOBILIER 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.



Façade



Façade



Terrasse



Façade



Façade



Façade



Façade



Extérieur





Garage



Salle à manger



Cuisine



Intérieur



Salon



Véranda



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher





Salle de bains



Érablière



Érablière



Érablière



Autre



Autre



Bord de l'eau



Bord de l'eau