



**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® 25253358 (En vigueur)



**679 000 \$**

**2768 Ch. des Patriotes**  
**Saint-Ours**  
**J0G 1P0**

**Région** Montérégie  
**Quartier**  
**Près de**  
**Plan d'eau** Rivière Richelieu

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1999
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	59,5 X 36 p irr	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>	2 144 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2017)
<b>Dimensions du terrain</b>	313 X 700 p irr	<b>Numéro de matricule</b>	31819 9232 30 0000
<b>Superficie du terrain</b>	209 924 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	6131849	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Agricole		

<b>Évaluation (municipale)</b>		<b>Taxes (annuelles)</b>		<b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b>	
<b>Année</b>	2017	<b>Municipales</b>	3 450 \$ (2017)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	247 800 \$	<b>Scolaires</b>	1 592 \$ (2017)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	283 100 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	530 900 \$	<b>Total</b>	5 042 \$	<b>Total</b>	

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

<b>Nbre pièces</b>	<b>17</b>	<b>Nbre chambres</b>	<b>3+0</b>	<b>Nbre salles de bains + salles d'eau</b>	<b>3+0</b>
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Cuisine	23,4 X 19 p irr	Céramique	petit poêle mazout décoratif	
RDC	Salon	22,3 X 14,4 p	Céramique	Foyer-Poêle. poêle à bois Napoleon	
RDC	Véranda	21 X 12 p irr	Céramique	3 saisons	
RDC	Boudoir	14 X 11,2 p	Céramique	ou 4e chambre	
RDC	Chambre à coucher	12,2 X 12,3 p	Plancher flottant	ou bureau	
RDC	Salle de bains	11,3 X 7,8 p irr	Céramique	et salle de lavage	
RDC	mud room	6,9 X 6,9 p	Céramique		
2	Chambre à coucher principale	12,3 X 21,3 p irr	Plancher flottant		
2	walk-in	12,9 X 6,6 p	Plancher flottant		
2	Salle de bains	10,2 X 8,8 p irr	Céramique		
2	Chambre à coucher	12,3 X 21,3 p irr	Tapis		

2	walk-in	9 X 5,8 p	Plancher flottant	
2	Salle de bains	5 X 8,3 p	Linoléum	
2	Boudoir	12,4 X 9,6 p irr	Plancher flottant	
SS1	Salle familiale	25 X 26 p irr	Plancher flottant	
SS1	Rangement	34,3 X 18,7 p	Béton	section non-fini du sous-sol
SS1	chambre froide	7,4 X 6,8 p	Béton	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Garage			22 X 25 p	
atelier			31,8 X 17 p	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Champ d'épuration, Fosse septique	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Avec compteur d'eau, Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stationnement</b>	Allée (4), Garage (2)
<b>Revêtement</b>	Fibre pressée, Canexel	<b>Allée</b>	Non pavée, privée
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	Attaché, Chauffé, Double largeur ou plus
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Bois, Électricité, Mazout	<b>Terrain</b>	Boisé, Paysager, pas en zone inondable
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, aménagé à 70%	<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante, Salle de bains attenante à la CCP	<b>Eau (accès)</b>	Accès (Rivière), Bordé par l'eau (Rivière), Navigable
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (1er niveau/RDC)	<b>Vue</b>	Panoramique, Sur l'eau
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au bois, Poêle au mazout, Poêle - Autre: petit poêle d'appoint au mazout polymère	<b>Proximité</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Système d'alarme, spa dans le solarium	<b>Efficacité énergétique</b>	

## Inclusions

Luminaires, stores, lave-vaisselle, aspirateur central, poêle à l'huile d'appoint, poêle à bois (Napoléon), poêle à bois de l'atelier, ventilateurs de plafond, système d'alarme.

## Exclusions

Lampe Tiffany, 2 luminaires de la salle familiale. armoire pour armes à feu

## Remarques - Courtier

Un site privé sur la rive de la rivière Richelieu. Une grande maison sur un grand terrain plat, de 4.8 acres (2 ha) à l'abri des regards et hors de vue de la route. Une allée sinueuse bordée d'arbres assure le caractère privé de la propriété. Le site est paysager, arbres, plantes. L'accès à la rivière est aménagé. Seulement 1h de MTL

## Addenda

Une grande maison sur un vaste terrain de 4,8 acres sur la rive de la rivière Richelieu. Le terrain est aménagé avec beaucoup d'arbres qui isolent la maison de la route lui donnant un caractère très privé, il y a tout l'espace pour jardiner si désiré. L'accès à la rivière Richelieu est en pente douce et peut servir de descente à bateau. La berge de la rivière a été enrochée pour contrer l'érosion.

Le site est exceptionnel, la rivière est toujours présente de l'intérieur de la maison grâce à ses nombreux éléments vitrés où le Richelieu témoigne au gré des saisons du temps qu'il fait, imprégnant le lieu de vie d'une saison à l'autre.

Caractéristiques :

\*Tous les planchers de céramique sont en porcelaine  
\*Les planchers flottants sont de première qualité  
\*Toit refait en 2012 en entier.  
\*Véranda trois saisons avec une belle vue sur la rivière et le coucher de soleil  
\*L'atelier est à quelques pas de la maison avec une entrée électrique 220 pour les outils de bricolage professionnels  
\* De la route à la maison, les fils électriques et de communications sont enfouis sous terre  
\* Plafonds de 9 pieds  
\* Possibilité d'une 4e chambre (boudoir)  
\* Grande chambre froide au sous-sol  
\* Système d'alarme relié à la centrale  
\* À l'étage les combles sont aménagés proprement pour du rangement  
\* À distance de marche du village de St-Ours et du lieu historique du Canal de St Ours.  
(Parc Canada)  
\*En aval du Richelieu vous avez un accès direct au fleuve et en amont via les écluses vous accédez au lac Champlain.  
\*Plusieurs cinémas à 30 minutes  
\*Très grand choix de restos à 25-30 minutes, 25 minutes de Mont-St-Hilaire, 25 minutes de Saint-Hyacinthe, 20 minutes de Sorel. 50 minutes du Tunnel L-H Lafontaine.

\* Cette propriété est soignée et de qualité supérieure, la DV ne révèle aucun problème.  
La vente est faite sans garantie comme toute vente successorale.

**Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-70619

**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



Façade



Façade



Extérieur



Hall d'entrée



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salon



Chambre à coucher



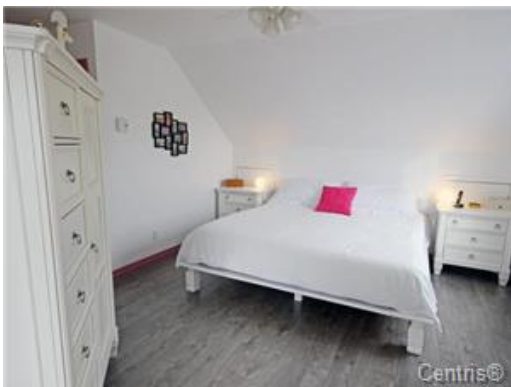
Boudoir



Salle de lavage



Véranda



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Boudoir



Chambre à coucher



Sous-sol



Atelier



Extérieur



Extérieur



Vue sur l'eau