



Mario Conte
Delivering the Impossible
P : 514 894 9400
E : mario@marioconte.com

Montréal (Saint-Léonard)-8465-8467, Rue de Bretagne
\$949,000



**8465-8467, Rue de Bretagne, Montréal (Saint-Léonard),
H1R2W9**

ULS : 22759107

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

? qui la chance ! Beau duplex bien situ? sur coin de rue, face ? l'?cole Alphonse-Pesant. Id?al pour propri?taire occupant, avec RDC + sous-sol, garage, cour paysag?e et cl?tur?e. Emplacement de choix, ? proximit? des parcs, ?coles, transports en commun, restaurants et commerces du Bd Viau. Acc?s rapide aux grandes art?res : Pie-IX, Lacordaire, Jarry, Jean-Talon, A25 et M?tropolitaine. ? 5 min de la future station de m?tro Viau (ligne bleue) et ? moins de 20 min du centre-ville. Une belle opportunit? pour loger votre famille dans un quartier calme et pratique.

INFORMATIONS D?TAILS

PROPRI?T? EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	1
Garage en vedette	3

Financiers

?valuation municipale

?valuation du terrain	\$257,200.00
?valuation du b?timent	\$450,300.00
?valuation municipale	\$707,500.00

Taxes

Municipale	\$4,855.00
?cole	\$569.00
Total	\$5,424.00

ADDENDA

? qui la chance !
 Occupation simple -- Beau duplex sur coin de rue, face ?
 une ?cole !
 Id?al pour un propri?taire occupant, ce charmant duplex
 bien entretenu vous offre la possibilit? d'y installer
 votre famille confortablement au rez-de-chauss?e avec
 sous-sol. Vous profiterez d'un garage, d'une cour paysag?e
 et cl?tur?e, le tout dans un environnement calme et
 familial.
 Situ? directement en face de l'?cole primaire
 Alphonse-Pesant, ce duplex b?n?ficie d'un emplacement de
 choix ? proximit? des parcs, transports en commun,
 commerces, restaurants et bien plus encore. Vous serez
 ?galement ? deux pas du boulevard Viau, de Pie-IX,
 Lacordaire, Langelier, Jarry, Jean-Talon, ainsi que des
 autoroutes M?tropolitaine (A40) et A25.
 Propri?t? entretenue avec soin. Plusieurs r?novations
 effectu?es au fil des ans, notamment : les trois murs de
 briques remplac?s, toiture recouvert, une partie de la
 fenestration chang?e, et bien plus encore. Venez d?couvrir
 par vous-m?me !
 La future station de m?tro Viau (ligne bleue) se trouvera ?
 seulement 5 minutes, facilitant vos d?placements vers le
 centre-ville, situ? ? moins de 20 minutes.
 Ne manquez pas cette opportunit? exceptionnelle !

D?tails du b?timent et int?rieur de la propri?t?

Cat?gorie de propri?t?	Multi-familiale (2 ? 5 logements)
Taille	
Ann?e de construction	1966
Number of Rooms	6
Superficie Habitable	2,559.68 PC
Nombre d'?tages	2
Rev?tement	Brique
Toiture	Bitume et gravier
Garage	Chauff? , Int?gr? , Simple largeur

Caract?ristiques du terrain et ext?rieur

Dimensions du terrain 12.80 pi x 79.17 pi

Superficie du terrain	3,355.14 PC
Stat. (total)	Extérieur , 1 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Garderie/CPE , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Ski de fond , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Caractéristiques				
Système de chauffage		Plinthes électriques		
Énergie de chauffage		Électricité		
Équipements / services		Thermopompe murale		
Approvisionnement en eau		Municipalité		
Système d'égout		Municipal		
Toiture		Bitume et gravier		
Zonage		Résidentiel		
Sous-sol		6 pieds et plus , Totalement aménagé		
Allée		Asphalte		
Aménagement paysager		Clôturé , Paysager		
Fondation		Béton coulé		

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Lave-vaisselle, Thermopompe murale, Light Fixtures, Tous les stores, tringles et rideaux. 1 Chauffe-eau ?lectrique.
------------	---

