



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

Montréal (Saint-Léonard)-7090-7094, Rue de Lisieux

\$1,250,000



**7090-7094, Rue de Lisieux, Montréal (Saint-Léonard),
H1S2G2**

ULS : 19964251

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Rare propriété à revenus au coeur de Saint-Léonard! Bien entretenue et idéalement située près du parc Ladauversière et de la future station de métro Lacordaire. L'unité principale spacieuse offre 3 chambres, une salle à manger et un accès au sous-sol, en plus d'un 4 ½ et d'un 3 ½. La brique des murs latéral et arrière a été remplacée et la propriété comprend deux grandes terrasses en béton. Près des parcs, écoles, commerces, transports en commun et principaux axes routiers. Excellente occasion pour investisseur ou propriétaire occupant!

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	1
Garage en vedette	2

Financiers

Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$377,000.00
Évaluation du bâtiment	\$595,100.00
Évaluation municipale	\$972,100.00

Taxes

Municipale	\$6,087.00
École	\$697.00
Total	\$6,784.00

ADDENDA

Rare opportunité d'investissement au coeur de Saint-Léonard!
Propriété à revenus bien entretenue, située dans un secteur résidentiel recherché, à proximité du parc Ladauversière et du futur prolongement de la ligne bleue. Offrant un excellent potentiel locatif ainsi qu'une possibilité de simple occupation, cette propriété représente une belle occasion autant pour un propriétaire occupant que pour un investisseur.

L'unité principale est spacieuse et fonctionnelle, avec 3 chambres à coucher, une salle à manger et un accès au sous-sol. L'immeuble comprend également un logement de 4 ½ et un logement de 3 ½, offrant une configuration intéressante pour maximiser les revenus.

Plusieurs améliorations ont été apportées à la propriété, notamment le remplacement de la brique sur les murs latéral et arrière. À l'extérieur, on retrouve également deux grandes terrasses en ciment à l'arrière, offrant des espaces supplémentaires très appréciables.

Un emplacement stratégique à Saint-Léonard

À quelques pas de la future station de métro Lacordaire, présentement en construction à proximité de Jean-Talon, la propriété bénéficiera éventuellement d'une accessibilité accrue au réseau de transport collectif.

Le secteur offre également un accès rapide aux parcs Ladauversière et Joseph-Paré, aux commerces, aux services de santé et de loisirs ainsi qu'à plusieurs établissements scolaires, dont les écoles Ladauversière, Notre-Dame-du-Foyer, Vincent Massey Collegiate et Alphonse-Desjardins.

À moins de 5 minutes en voiture du centre commercial Le Boulevard, près de plusieurs lignes d'autobus, de pistes cyclables et des principaux axes routiers 40, 25 et 15.

Une propriété à revenus polyvalente dans un secteur bien établi de Saint-Léonard, avec un emplacement qui gagnera encore en accessibilité grâce à l'arrivée prochaine du métro.

NOTE a lacheteur : Le drain de la laveuse au s-sol. NON Fonctionnelle. Le promettant acheteur vais le reparer.
FOYER NON Fonction et NON CONFORME.

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Année de construction	1961
Number of Rooms	5
Nombre d'étages	2
Toiture	Bitume et gravier
Garage	Intégré , Simple largeur

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	46 pi x 85 pi
Superficie du terrain	4,058 PC
Stat. (total)	Extérieur , 1 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Garderie/CPE , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Salon	1er niveau/RDC	11x19 pi	Autre	
Cuisine	1er niveau/RDC	17x12.6 pi	Céramique	
Salle à manger	1er niveau/RDC	9.6x11.2 pi	Céramique	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	13.6x10 pi	Autre	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	10.8x17 pi	Autre	
Salle de bains	1er niveau/RDC	11x5 pi	Céramique	Puits de lumière
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	13x12 pi	Autre	avec salle d'eau
Salle de jeux	Sous-sol	24x23 pi	Céramique	
Cuisine	Sous-sol	17x10 pi	Céramique	
Chambre à coucher	Sous-sol	18x11 pi	Céramique	
Salle de lavage	Sous-sol	15x13 pi	Céramique	
Salle de bains	Sous-sol	4x6 pi	Céramique	

Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes électriques
Énergie de chauffage	Électricité
Équipements / services	Climatiseur mural

Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Appareils de location	Chauffe-eau , 3
Toiture	Bitume et gravier
Zonage	Résidentiel
Sous-sol	6 pieds et plus , Totalement aménagé
Allée	Asphalte
Aménagement paysager	Clôturé , Paysager
Armoire	Autre , Chêne
Fondation	Béton coulé

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Fixtures électriques, tempo, stores, tringles, vertiaux
Exclusions	Air clim au mur non fonctionnelle