



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

**Montréal (Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles)-12367,
Rue J.-A.-Rouleau**

\$645,000



**12367, Rue J.-A.-Rouleau, Montréal (Rivière-des-
Prairies/Pointe-aux-Trembles), H1E6H5**

ULS : 14141813

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Une belle occasion pour les bricoleurs! Cette propriété de 3 chambres et deux salles de bains, offre un beau potentiel pour ceux qui souhaitent la rénover et l'aménager à leur goût. Idéalement située à proximité de nombreux services, elle se trouve à quelques pas des parcs Marie-Claire-Daveluy et René-Masson, ainsi qu'à moins de 20 minutes de marche des magnifiques berges du bord de l'eau. Vous profiterez également d'un accès facile aux écoles du quartier, aux commerces, aux services essentiels et au transport en commun. Une belle opportunité de créer un chez-soi à votre image dans un secteur pratique et agréable!

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	4
Salle de bain en vedette	1
Salle d'eau en vedette	1
Garage en vedette	2

Financiers

Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$201,700.00
Évaluation du bâtiment	\$337,400.00
Évaluation municipale	\$539,100.00

Taxes

Municipale	\$3,705.00
École	\$392.00
Total	\$4,097.00

Énergie

Électricité	\$3,202.00
-------------	------------

ADDENDA

Un emplacement de choix à Rivière-des-Prairies
Située dans le secteur recherché de Rivière-des-Prairies, cette propriété bénéficie d'un environnement résidentiel agréable, idéal pour les familles et ceux qui recherchent un équilibre entre tranquillité et vie urbaine.
Le quartier offre un bel accès à de nombreux parcs, espaces verts et installations récréatives, parfaits pour les promenades, les activités de plein air et les loisirs en famille. Le secteur propose également plusieurs établissements scolaires, des bibliothèques, des installations sportives ainsi qu'une variété de commerces et de services de proximité.
Les résidents profitent d'un réseau de transport en commun desservant différents secteurs de Montréal, ainsi que d'un accès aux principales artères routières facilitant les déplacements quotidiens.
Rivière-des-Prairies se distingue par son ambiance familiale, ses espaces naturels et sa proximité avec la rivière des Prairies, offrant un cadre de vie recherché dans l'est de Montréal.

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Résidentiel
Année de construction	1985
Number of Rooms	10
Superficie Habitable	1,697 PC
Revêtement	Brique
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Garage	Intégré , Simple largeur

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	31 pi x 115 pi
Superficie du terrain	3,692.37 PC
Stat. (total)	Extérieur , 2 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Garderie/CPE , Golf , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Salon	1er niveau/RDC	10.8x18 pi	Plancher flottant	
Salle à manger	1er niveau/RDC	13x8 pi	Céramique	
Salle de bains	1er niveau/RDC	5x8 pi	Céramique	
Cuisine	1er niveau/RDC	12x11.6 pi	Céramique	
Chambre à coucher principale	2ième étage	14.6x15.6 pi	Parqueterie	
Chambre à coucher	2ième étage	11x9.6 pi	Parqueterie	
Chambre à coucher	2ième étage	11x9.4 pi	Parqueterie	
Salle de bains	2ième étage	7.6x7 pi	Céramique	
Salle familiale	Sous-sol	14x34 pi	Plancher flottant	
Salle de lavage	Sous-sol	5x13 pi	Tuiles	

Caractéristiques

Équipements / services	Climatiseur mural
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Zonage	Résidentiel
Allée	Asphalte , Autre , Tandem
Aménagement paysager	Clôturé
Fondation	Béton coulé

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Stores, Rideaux, Luminaires, Table de pool, Air climatisé murale, Ouvre-porte de garage. miroir cuisine.
------------	--

