



Stéphane Garneau
Courtier immobilier résidentiel et
commercial Stéphane Garneau Courtier
Immobilier Inc.
C : 514 244-7744
C: stephane@stephane-garneau.com

Montréal (Ahuntsic-Cartierville)-11370, Rue Verville

\$775000



**11370, Rue Verville, Montréal (Ahuntsic-Cartierville),
H3L3G2**

ULS : 16771423

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

EMPLACEMENT IDÉAL! Plain-pied d'exception à AHUNTSIC OUEST - Une Opportunité Unique! Cette magnifique propriété avec garage offre des espaces de vie lumineux et de bonne dimension, comprenant trois (3) chambres à coucher, deux (2) salles de bain complètes, une cuisine haut de gamme avec salle à manger donnant accès à la cour arrière par son balcon, et un sous-sol entièrement aménagé. Sa cour ensoleillée et parfaitement aménagée est idéale pour profiter des belles journées. LOCALISATION A+, à quelques minutes des écoles, des épiceries, des restaurants, des transports en commun, des parcs, de la rivière des Prairies et du Boul. Gouin O. À VOIR

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	2
Garage en vedette	2
Foyer en vedette	Poêle à bois

Financiers

Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$417,700.00
Évaluation du bâtiment	\$273,200.00
Évaluation municipale	\$690,900.00

Taxes

Municipale	\$4,387.00
École	\$554.00
Total	\$4,941.00

Énergie

Électricité	\$2,970.00
-------------	------------

ADDENDA

BIENVENUE au 11370 rue Verville, Montréal - Ahuntsic Ouest
MAISON PLAIN-PIED d'exception! LOCALISATION A+
REZ-DE-CHAUSSÉE

- + Grand balcon à l'avant, idéal pour profiter des journées ensoleillées
- + Hall d'entrée avec espace bureau intégré, parfait pour le télétravail ou un coin lecture
- + Salon spacieux avec grande fenestration offrant une abondance de lumière naturelle
- + Salle à manger et cuisine à aire ouverte donnant sur le balcon arrière, un espace lumineux et convivial
- + Cuisine haut de gamme offrant beaucoup de rangement
- + Salle à manger avec une belle fenestration, créant un espace accueillant pour vos repas en famille
- + Trois (3) chambres à coucher de bonne dimension avec grande fenestration
- + Salle de bain rénovée avec des matériaux de qualité
- + Planchers : Bois franc (latte) dans les chambres et le salon, et céramique dans la cuisine, la salle à manger, le couloir et l'entrée

SOUS-SOL

- + Salle familiale : Un espace supplémentaire pour la détente ou les activités familiales, incluant un foyer chaleureux
- + Planchers : Recouverts de tapis pour un confort optimal
- + Salle de bain complète au sous-sol, offrant une commodité supplémentaire
- + Salle de lavage séparée pour plus de fonctionnalité
- + Salle froide ou espace de rangement, parfait pour entreposer vos provisions
- + Accès direct au garage depuis le sous-sol

GARAGE

Caractéristiques : Garage intégré de simple largeur

EXTÉRIEUR

- + Cour arrière : Bordée de haies de cèdre pour une intimité maximale, avec un aménagement paysager soigné
- + Orientation Sud-Ouest, bénéficiant du soleil de l'après-midi pour des moments de détente en plein air
- + Grand balcon arrière en béton, parfait pour les repas en extérieur ou les moments de relaxation

GÉNÉRAL

- + Superficie habitable : 1135 pi² sans le sous-sol
 - + Superficie du lot : 4050 pi²
 - + Un seul propriétaire depuis 1954, témoignant d'un entretien méticuleux au fil des années
- Propriété impeccablement entretenue, avec de nombreuses rénovations et améliorations :

- + 1996 : Nouveau plancher en bois franc au salon
- + 2007 : Rénovation de la salle de bain au rez-de-chaussée
- + 2009 : Rénovation complète de la cuisine
- + 2009 : Installation de nouveaux planchers en céramique à la cuisine, salle à manger, couloir et entrée
- + 2009 : Remplacement du panneau électrique
- + 2010 : Remplacement du revêtement de la toiture
- + 2012 : Remplacement des fenêtres
- + 2015 : Rénovation de la salle de bain au sous-sol

UN QUARTIER PAISIBLE À AHUNTSIC OUEST!

Située dans un quartier recherché, cette propriété offre une qualité de vie exceptionnelle à proximité de tous les services essentiels. Les écoles, les parcs, les épiceries, et la rivière des Prairies sont à quelques minutes à pied. Profitez d'un environnement familial et paisible tout en restant connecté au cœur de Montréal grâce à un accès facile aux transports en commun.

Contactez-nous dès maintenant pour planifier une visite et découvrir cette maison d'exception!

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Résidentiel
Taille	
Année de construction	1954
Number of Rooms	14
Superficie Habitable	1,134.53 PC
les fenêtres	PVC
Type de Windows	Coulissante , Guillotine
Revêtement	Brique , Pierre
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Garage	Intégré , Simple largeur
Salle de bain / salle d'eau	Baignoire à remous

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	15.24 pi x 81.01 pi
Superficie du terrain	4,050.49 PC
Topographie	Plat
Stat. (total)	Extérieur , 1 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , 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
Hall d'entrée	1er niveau/RDC	10.10x6.10 pi	Céramique	
Salon	1er niveau/RDC	12.0x14.6 pi	Bois	Latte bois
Cuisine	1er niveau/RDC	10.5x8.1 pi	Céramique	
Salle à manger	1er niveau/RDC	13.1x6.7 pi	Céramique	

Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	14.1x11.9 pi	Bois	Latte bois
Salle de bains	1er niveau/RDC	7.7x6.11 pi	Céramique	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	9.3x10.6 pi	Bois	Latte bois
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	11.0x10.4 pi	Bois	Latte bois
Salle familiale	Sous-sol	11.3x29.2 pi	Tapis	
Salle de bains	Sous-sol	7.4x7.0 pi	Céramique	
Salle familiale	Sous-sol	11.8x12.6 pi	Céramique	
Salle de lavage	Sous-sol	5.0x11.1 pi	Céramique	
Cave/ chambre froide	Sous-sol	6.1x8.2 pi	Céramique	
Salle mécanique	Sous-sol	7.0x9.5 pi	Béton	

Caractéristiques

Système de chauffage	Air soufflé
Énergie de chauffage	Électricité
Cheminée-Poêle	Poêle à bois
Équipements / services	Climatiseur central
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Zonage	Résidentiel
Sous-sol	6 pieds et plus , Totalemnt aménagé
Allée	Asphalte
Aménagement paysager	Clôturé , Terrain/cour bordé de haies , Paysager
Armoire	Bois
Fondation	Béton coulé

Foyer	Poêle à bois
-------	--------------

Caractéristiques distinctives Boisé

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions Stores et pôles, réfrigérateur (Fisher & Paykel), la cuisinière (KichchenAid), Lave-vaisselle 2 tiroirs (Fisher & Paykel), foyer électrique, meuble mural du sous-sol, laveuse-sécheuse et chauffe-eau 2012.

Exclusions	Rideaux
------------	---------

