



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

## **Sainte-Julie-72, Place de Valençay**

**\$395000**



**72, Place de Valençay, Sainte-Julie, J3E2P4**

ULS : 26673289

## VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

SUPERBE CONDO au RDC, unité de coin, offrant deux (2) chambres à coucher et une luminosité exceptionnelle grâce à une abondante fenestration sur trois côtés. Aire de vie ouverte et conviviale. Cuisine rénovée en 2024 et thermopompe murale installée en 2024 pour un confort optimal été comme hiver. Foyer au gaz au salon créant une ambiance chaleureuse, salle de lavage indépendante pratique et fonctionnelle. Deux (2) espaces de stationnement ainsi qu'un espace de rangement adjacent au balcon arrière complètent l'ensemble. Situé dans un secteur recherché, paisible et à proximité des services, écoles et axes routiers. OCCUPATION RAPIDE POSSIBLE !

## **INFORMATIONS DÉTAILS**

### **PROPRIÉTÉ EN VEDETTE**

Chambre en vedette	2
Salle de bain en vedette	1
Foyer en vedette	Foyer au gaz

## **Financiers**

### **Taxes**

Municipale	\$2,218.00
École	\$205.00
Total	\$2,423.00

### **Dépense annuelle**

Frais de copropriété	\$2,400.00
Total	\$2,400.00

### **Énergie**

Électricité	\$870.00
-------------	----------

## **ADDENDUM**

Bienvenue au 72 Place de Valençay, à Sainte-Julie, dans le secteur prisé du Grand-Coteau !

Située au rez-de-chaussée, cette magnifique unité de coin d'environ 962 pi<sup>2</sup> vous séduira dès les premiers instants par sa luminosité exceptionnelle et son ambiance chaleureuse.

Caractéristiques principales :

- \* Rez-de-chaussée (unité de coin)
- \* Superficie habitable d'environ 962 pi<sup>2</sup>
- \* Deux (2) chambres à coucher
- \* Aire de vie ouverte, lumineuse et accueillante

Améliorations réalisées :

- \* Porte d'entrée remplacée (2025)
- \* Cuisine rénovée avec remplacement du plancher (2024)
- \* Ajout d'une thermopompe murale (2024) - Confort optimal été comme hiver
- \* Tous les thermos des fenêtres remplacés (2024)
- \* Foyer au gaz propane rehaussé d'un revêtement décoratif moderne (2024)
- \* Ajout de luminaires encastrés (2024)
- \* Remplacement des poignées, pentures et interrupteurs (2024)
- \* Stores haut de gamme installés à toutes les fenêtres (2024)
- \* Thermostats remplacés par le système intelligent HILO (2024)

Le salon, agrémenté d'un foyer au gaz, crée une atmosphère invitante et chaleureuse. La cuisine, au goût du jour, propose un espace fonctionnel et élégant, parfait pour recevoir.

À l'extérieur :

- \* Terrasse privée pour profiter des beaux jours
- \* Deux (2) espaces de stationnement
- \* Espace de rangement pratique
- \* Petite copropriété bien entretenue
- \* Charges communes abordables (200 \$/mois)

Emplacement stratégique :

Accès rapide aux autoroutes 20 et 30, à proximité des écoles, garderies, parcs, piste cyclable et de tous les services essentiels. Un secteur paisible et recherché offrant une qualité de vie exceptionnelle.

\* Occupation rapide disponible - Une opportunité clé en main à ne pas manquer.

Une propriété soignée, modernisée et prête à accueillir ses nouveaux propriétaires.

## Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété

Résidentiel

Année de construction

2003

Number of Rooms

9

Superficie Habitable	962.30 PC
Nombre d'étages	2
les fenêtres	PVC
Type de Windows	Manivelle
Revêtement	Brique
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Salle de bain / salle d'eau	Douche indépendante

## Caractéristiques du terrain et extérieur

Topographie      Plat

Stat. (total)	Extérieur , 2
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Garderie/CPE , Golf , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , Ski alpin , Ski de fond , Transport en commun

## DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Hall d'entrée	1er niveau/RDC	9.2x5.4 pi	Céramique	
Salon	1er niveau/RDC	16.3x12.2 pi	Plancher flottant	Gaz propane
Salle à manger	1er niveau/RDC	14.3x8.6 pi	Plancher flottant	
Cuisine	1er niveau/RDC	11.0x9.10 pi	Céramique	
Salle de bains	1er niveau/RDC	8.4x9.6 pi	Céramique	
Salle de lavage	1er niveau/RDC	5.3x4.11 pi	Céramique	
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	10.9x17.3 pi	Plancher flottant	
Walk-in	1er niveau/RDC	8.3x3.9 pi	Plancher flottant	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	11.9x11.10 pi	Plancher flottant	

## Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes électriques
Énergie de chauffage	Électricité
Cheminée-Poêle	Foyer au gaz
Équipements / services	Installation aspirateur central , Échangeur d'air , Thermopompe murale
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Zonage	Résidentiel
Allée	Asphalte
Armoire	Mélamine , Stratifié
Foyer	Foyer au gaz

## INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions Stores, luminaires, ventilateur de plafond, support mural pour téléviseur au salon et chauffe-eau.

Exclusions Lave-vaisselle

