

PORTFOLIO

337 chemin du Lac-Chevreuil
Amherst (Québec) J0T 2L0

899 000 \$

ESPACE, NATURE ET BORD DE LAC

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Québec



Chambres à coucher	6
Salles de bain	4
Évaluation municipale	463 300\$

Année de construction	1998
Superficie approx. du terrain	41 974 pc
Taxes municipales / scolaires	3 803\$

**PRÉPARÉ PAR VOTRE
COURTIER IMMOBILIER**

CHANTALE TARDIF

b 514.532.0632
b-chef 514.287.7434, poste 121
ctardif@sothebysrealty.ca
sothebysrealty.ca
chantaletardif.com



Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être sujette à modification ou retrait.
This information is from sources which we deem reliable, but must be verified by prospective purchasers and may be subject to change or withdrawal.

TABLE DES MATIÈRES



Table des matières	2
1 Un peu d'histoire	3
2 Description générale	3
3 Description des pièces	4
3.1 Grandeur des pièces	4
3.2 Rez-de-chaussée	4
3.3 Deuxième étage	5
3.4 Rez-de-jardin	6
4 Environnement extérieur	7
4.1 Autres installations	7
4.2 Aménagement paysager	7
5 Caractéristiques de la construction	8
5.1 Mécanique du bâtiment	8
6 Coûts d'opération	8
7 Inclusions, exclusions et options d'achat	9
7.1 Inclusions	9
7.2 Exclusions	9
7.3 Option d'achat	9
8 Location court terme	9
9 Emplacement géographique	10
10 Matrice graphique	10
11 Le Lac-Chevreuil	11
11.1 Association des résidents du Lac Chevreuil :	11
12 Ville d'Amherst	12
12.1 Services et loisirs	13

« Ce document est la propriété intellectuelle de Chantale Tardif, Courtier immobilier et toute reproduction, à des fins personnelles ou commerciales, est strictement interdite sans son autorisation écrite. »

1 UN PEU D'HISTOIRE

En 1968, les actuels propriétaires ont fait l'acquisition du terrain qui appartenait alors à « La Couronne ». Ils y ont bâti un modeste chalet, auquel ils se rendaient joyeusement avec leurs jeunes enfants à toutes les occasions possibles.

30 ans plus tard, lorsque l'heure de la retraite a sonné en 1996, ils ont pris la décision de s'installer définitivement dans ce havre de paix au bord du lac. Le chalet fût donc démolit et pendant 2 ans, ils ont supervisé tous les moindres détails de cette construction dont le résultat fût une vaste et spacieuse demeure, avec tout le confort moderne de l'époque et où chacun des enfants avait encore sa place, avec leur propre famille qui s'agrandissait!

Le temps a passé et de mémorables souvenirs y ont été créés et c'est maintenant avec beaucoup de peine et de regrets qu'ils se sont résignés à vendre, afin de se rapprocher de leurs enfants et petits-enfants, des commodités et hôpitaux et surtout, diminuer leur charge de travail et d'entretien de maison.

2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Découvrez cette magnifique propriété d'Amherst, un véritable paradis pour les amoureux de la nature et les passionnés de sports motorisés. Cette spacieuse maison de 6 chambres à coucher et 4 salles de bains se situe sur le bord du Lac Chevreuil, où les bateaux à moteur ne sont pas interdits, mais pas vraiment bienvenus!

Elle est idéalement située à seulement 2 kilomètres du fameux sentier 43 de motoneige et de VTT, offrant un accès direct aux plaisirs de l'aventure en plein air, mais toute aussi parfaite pour ceux qui recherchent la tranquillité et la beauté de la nature.



Dès l'entrée, vous serez impressionné par les caractéristiques exceptionnelles de cette maison, qui fût conçues pour les réunions d'amis et de familles nombreuses.

Le rez-de-chaussée de la maison est spacieux et à aires ouvertes, offrant une circulation fluide et une abondance de lumière naturelle. Un foyer au bois trône au centre du salon, créant une ambiance chaleureuse et accueillante pour les mois d'hiver.

La chambre des maîtres, judicieusement installée à l'étage principal, dispose d'une salle de bain attenante, offrant un espace privé de luxe pour les propriétaires. Les comptoirs en granit ornent la cuisine, créant un espace convivial pour préparer vos repas préférés, autour d'un pratique îlot de travail. Le salon et la mezzanine, avec son plafond cathédral, vous offrent une vue imprenable sur le lac. Les planchers en bois franc et en céramique ajoutent du caractère à chaque pièce, alliant style et durabilité.

Cette maison a toujours été bien entretenue et son cadre paisible, entouré par la nature, en fait un véritable refuge. De plus, elle ne compte aucun voisin à l'arrière, ce qui garantit une intimité totale. Profitez de la vie au bord du lac dans cette propriété unique qui offre un style de vie exceptionnel pour les amoureux de la nature et les passionnés d'activités de plein air. La terrasse privée est l'endroit idéal pour relaxer au gré des saisons et vous pourrez également vous détendre autour du pit à feu tout en écoutant les sons de la nature.

AVIS AUX INVESTISSEURS ! Grâce à un zonage où la location court terme est permise, cette propriété offre également un énorme potentiel de revenus locatifs, ce qui en fait un investissement judicieux.

À noter que les GPS indiquent bien la direction mais que passé le village d'Amherst, il n'y a plus de réception cellulaire pour les derniers 5 km avant la maison, qui jouit cependant d'un excellent service d'Internet avec la fibre.

Date d'occupation possible : 90 jours. Les propriétaires âgés ne désirent pas déménager en plein hiver et visent à se trouver un condo locatif pour se rapprocher de la Ville et des commodités. Ils regardent tranquillement mais vont intensifier leurs recherches une fois la maison vendue.

3 DESCRIPTION DES PIÈCES

3.1 GRANDEUR DES PIÈCES

Nbre pièces	18	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	6+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	4+0
Niveau	Pièce	Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RJ	Hall d'entrée/Vestibule	13,1 X 7,4 p	3,99 X 2,24 m	Céramique	
RJ	Salle familiale	15,4 X 18,9 p	4,67 X 5,72 m	Plancher flottant	Foyer-Poêle. Poêle à bois
RJ	Chambre à coucher	12 X 14,8 p	3,66 X 4,47 m	Plancher flottant	
RJ	Salle de lavage	5,4 X 8,7 p	1,63 X 2,62 m	Céramique	
RJ	Salle de bains	11,3 X 8,7 p	3,43 X 2,62 m	Céramique	
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	4,7 X 5,4 p	1,40 X 1,63 m	Céramique	
RDC	Cuisine	21,3 X 15 p	6,48 X 4,57 m	Bois	
RDC	Salle à manger	13,2 X 11,7 p	4,01 X 3,53 m	Bois	
RDC	Salon	17,1 X 15 p	5,21 X 4,57 m	Bois	Foyer-Poêle. Foyer au bois
RDC	Salle familiale	13,2 X 11,8 p	4,01 X 3,56 m	Bois	
RDC	Chambre à coucher principale	17,4 X 15,7 p	5,28 X 4,75 m	Bois	
RDC	Salle de bains	9,9 X 5,4 p	2,97 X 1,63 m	Céramique	
RDC	Salle de bains	7,1 X 9,4 p	2,16 X 2,84 m	Céramique	
2	Chambre à coucher	12,8 X 15,4 p	3,86 X 4,67 m	Bois	
2	Chambre à coucher	14,5 X 15,4 p	4,39 X 4,67 m	Bois	
2	Chambre à coucher	12,1 X 11,4 p	3,68 X 3,45 m	Bois	
2	Chambre à coucher	21,5 X 15,7 p	6,53 X 4,75 m	Bois	
2	Salle de bains	9,1 X 6,10 p	2,77 X 2,08 m	Céramique	
Espace additionnel		Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)		
Garage		13 X 32,2 p	3,96 X 9,80 m		
Balçon		9,10 X 47,8 p	3,00 X 14,53 m		
balçon côté maison		8 X 21,8 p	2,44 X 6,60 m		

(Mesures approximatives)

3.2 REZ-DE-CHAUSSÉE

Pièce	Dimensions en pi	Description
Hall d'entrée	4,7 x 5,4	Céramique
Salle à manger	13,2 x 11,7	Bois
Cuisine	21,3 x 15,0	Bois
Salon	17,1 x 15,0	Bois
Salle familiale	13,2 x 11,8	Bois

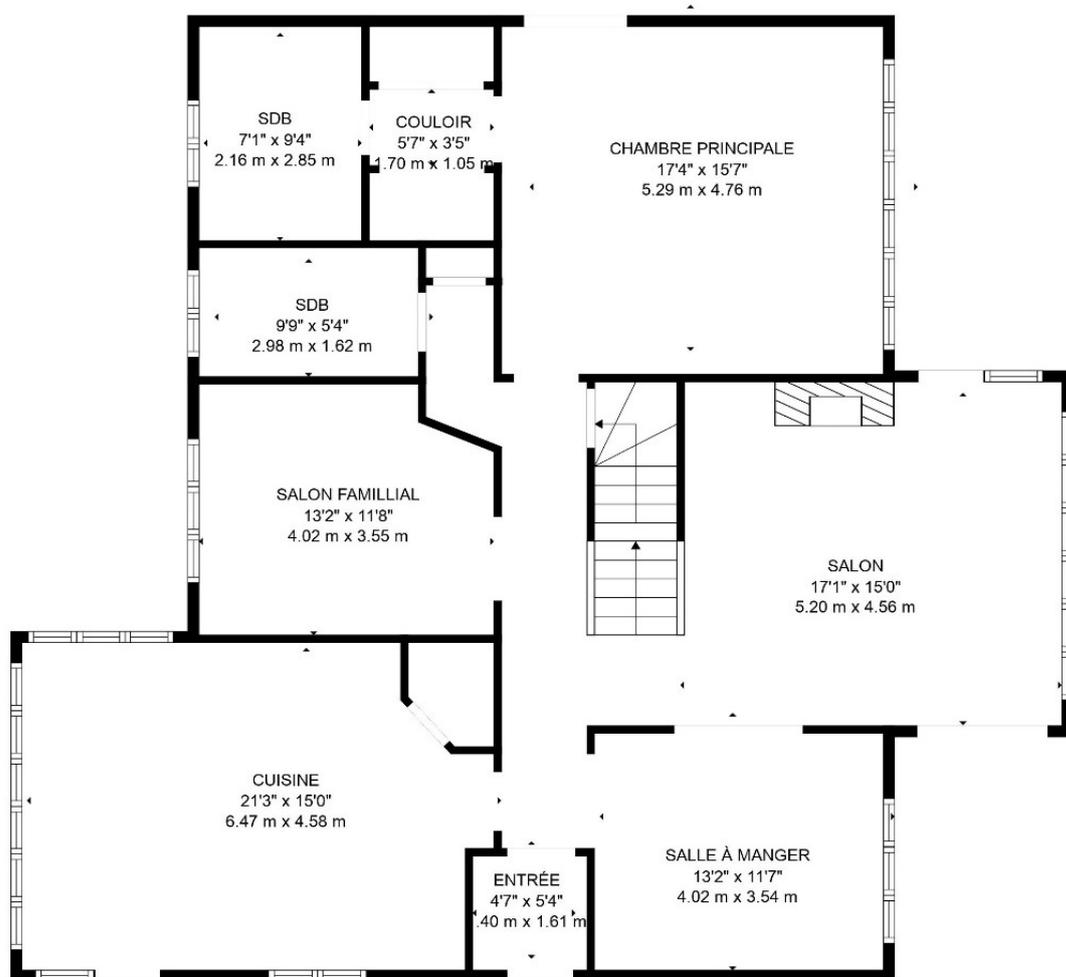
Sotheby's | Québec

INTERNATIONAL REALTY

Préparé par Chantale Tardif, Courtier immobilier

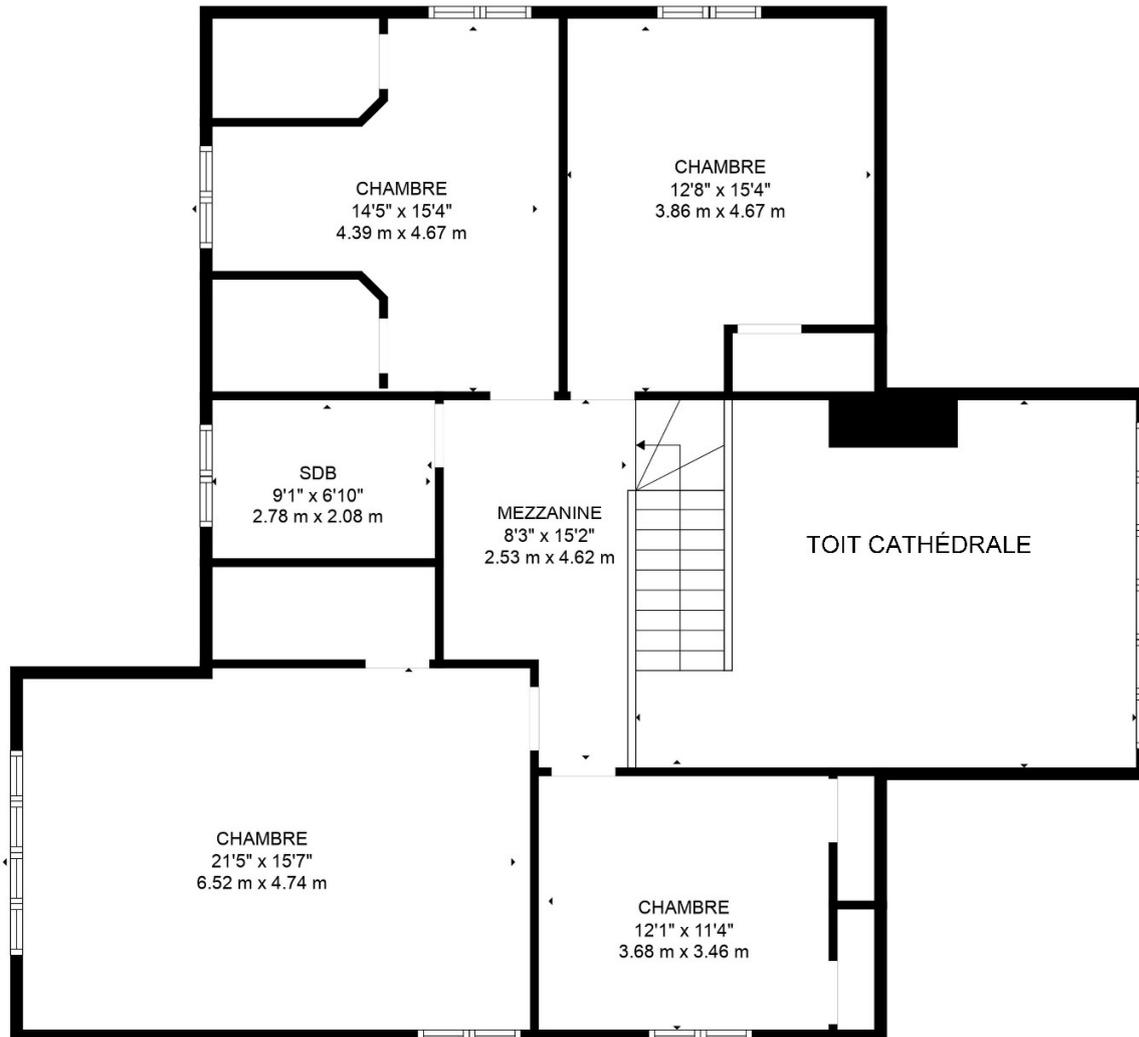
Chaque agence est une entreprise indépendante exploitée de façon autonome.

Pièce	Dimensions en pi	Description
Chambre coucher principale	17,4 x 15,7	Bois – 2 grandes garde-robes de chaque côté du passage menant à la salle de bain attenante
Salle de bain n° 1	7,1 x 9,4	Céramique
Salle de bain n° 2	9,9 x 5,4	Céramique



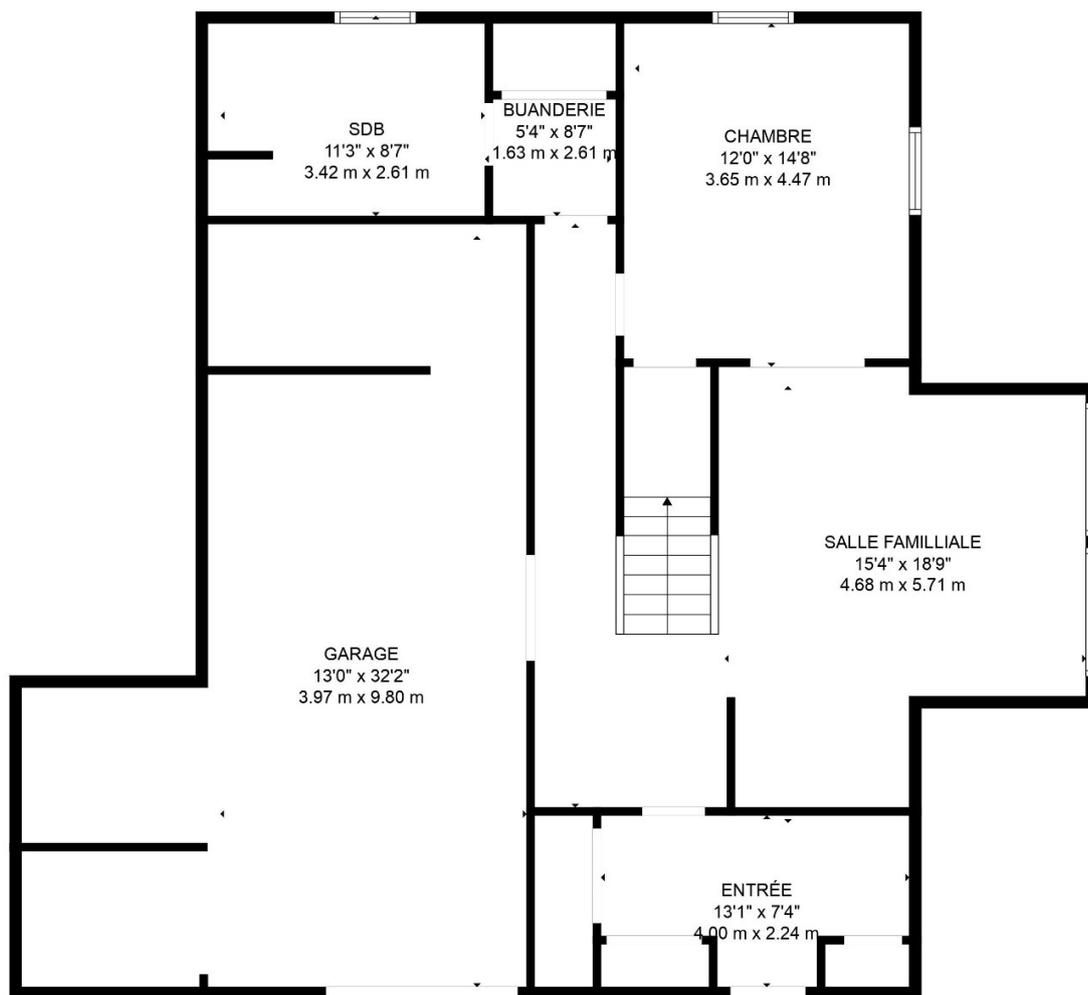
3.3 DEUXIÈME ÉTAGE

Pièce	Dimensions en pi	Description
Chambre à coucher n° 3	12,8 x 15,4	Bois
Chambre à coucher n° 4	14,5 x 15,4	Bois
Chambre à coucher n° 5	21,5 x 5,7	Bois
Chambre à coucher n° 6	12,1 x 11,4	Bois
Salle de bain	9,1 x 6,10	Céramique



3.4 REZ-DE-JARDIN

Pièce	Dimensions en pi	Description
Hall d'entrée	13,1 x 7,4	Céramique
Salle familiale	15,4 x 18,9	Plancher flottant
Chambre	12,0 x 4,8	Plancher flottant
Salle de bain	11,3 x 8,7	Céramique
Salle de lavage	5,4 x 8,7	Céramique



4 ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

4.1 AUTRES INSTALLATIONS

Pièce	Dimensions en pi	Description
Balcon devant	9,10 x 47,8	En bois traité
Balcon côté	8 x 21,8	En bois traité
Garage	13,0 x 32,2	Sol de béton, présentement utilisé pour du rangement

4.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Particularité	Description
Orientation de la cour	Franc-nord
Bord-du-lac	Une partie en sable et plus loin de la maison, plus rocailleuse

Sotheby's | Québec

INTERNATIONAL REALTY

Préparé par Chantale Tardif, Courtier immobilier

Chaque agence est une entreprise indépendante exploitée de façon autonome.

Particularité	Description
Terrain	Pas de pelouse à tondre, le terrain ayant été conservé au naturel

5 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Allée	En gravier et terre battue
Approvisionnement en eau	Eau du lac en toutes saisons, grâce à un fil chauffant dans le tuyau. L'association s'assure de la faire analyser régulièrement
Eau (proximité)	Bordé par l'eau, non navigable
Énergie pour le chauffage	Électricité, bois
Fenestration	PVC
Fondation	Béton coulé
Foyer-poêle	Foyer au bois, poêle au bois
Garage	Attaché, simple largeur
Laveuse-sécheuse	Situé dans la salle de bain du rez-de-chaussée
Mode de chauffage	Plinthe électrique
Particularités du site	Située dans un cul-de-sac sans aucun voisin à l'arrière
Restrictions et permissions	Location court terme permise (mais toujours recommandé de vérifier avec la Municipalité avant de faire une offre car les règlements changent)
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte
Rez-de-jardin/Sous-sol	Totalement aménagé
Stationnement (nbre de places)	4 places de stationnement
Système d'égouts	Conforme pour les 4 chambres d'origine
Topographie	Terrain plat
Type de fenestration	À manivelle
Vue	Sur le lac

5.1 MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

Item	Description
Entrée électrique	200 ampères
Réservoir d'eau chaude	60 gallons (année inconnue)

6 COÛTS D'OPÉRATION ANNUELS

Description	Coût
Déneigement*	800 \$
Hydro-Québec	1954 \$
Taxes municipales	3 398 \$
Taxes scolaires	405 \$

Total	6557 \$
--------------	----------------

* Voir section 9.1

7 INCLUSIONS, EXCLUSIONS ET OPTIONS D'ACHAT

7.1 INCLUSIONS

Luminaires, stores, tous les électroménagers de la cuisine, le réfrigérateur du garage, laveuse-sécheuse, 2 chaloupes en aluminium et 1 canot.

7.2 EXCLUSIONS

Luminaire dans la salle à manger et luminaire dans le couloir à l'étage, le bateau de course à rames dans le garage.

7.3 OPTIONS D'ACHAT

Comme les proprios s'en vont dans moins d'espace, plusieurs meubles pourraient être disponibles à l'achat pour les futurs acheteurs.

8 LOCATION COURT TERME

La propriété se situe dans la zone 7-F, où la location court terme est autorisée.

11 LE LAC CHEVREUIL

Seulement une soixantaine de propriétés ceinturent ce lac limpide et de qualité « oligotrophe », qui définit un lac généralement clair, non trouble ou de très faible turbidité. Cela permet à la lumière de pénétrer dans les niveaux inférieurs de l'eau et les niveaux d'oxygène sont également bons car il n'y a pas beaucoup d'algues couvrant la surface de l'eau, ce qui compromettrait les niveaux de lumière et d'oxygénation. Les concentrations d'éléments tels que l'azote et le phosphore (propices au développement d'algues) seraient faibles dans un tel lac.

11.1 ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU LAC CHEVREUIL :

L'Association regroupe environ une soixantaine de résidents qui doivent y investir une cotisation annuelle, qui sera de 415\$ en 2024 et qui est indexée au coût de la vie chaque année.

11.1.1 Entretien de la route

Ce montant sert à l'entretien du Ch. Du Lac Chevreuil, un chemin privé appartenant à M. Émile Dagenais. C'est maintenant son fils Philippe qui s'occupe de déneiger la rue et de faire certaines réparations durant l'été.

Il prend également en charge le déneigement des allées privées des résidents permanents, au coût approximatif de 300\$/année, spécifiquement pour cette propriété.

11.1.2 Qualité de l'eau du lac

La cotisation annuelle sert également à défrayer les coûts d'une vérification annuelle de l'eau, avec une analyse plus poussée pour les coliformes aux 5 ans.

Plusieurs résidents ont rendu cette eau potable et sans danger à CONDITION :

- D'avoir installé un système de filtration aux UV
- D'avoir **graduellement** habitué leur système digestif à cette eau naturelle et non-chlorée, en augmentant peu à peu la consommation chaque jour

Les propriétaires actuels ont choisi de s'approvisionner en eau de source à un endroit spécifique dans les environs et utilise l'eau du lac pour tous les autres besoins.

Contact : Mme Céline Lavoie, Secrétaire
C : 514-701-0143
lac_cheveuil_inc@hotmail.com

Lac Chevreuil

Description du lac et du bassin versant

Identification

Nom du lac : Chevreuil

Coordonnées géographiques : 46°02'07"O -74°49'13"N

Numéro RSVL : 44

MRC:

Les Laurentides

Municipalité:

Amherst

OBV:

Organisme de bassins versants des rivières Rouge, Petite Nation et Saur

Données morphométriques et hydrologiques

Superficie du lac: 0,817 km²

Volume du lac: 11 975 000 m³

Profondeur maximale: 33,1 m

Profondeur moyenne: 14,6 m

Altitude: 275,7m

Superficie du bassin versant incluant les lacs: 4,731km²

Temps de renouvellement: 3,72 année

<https://crelaurentides.org/lake/chevreuil/>

12 VILLE D'AMHERST

Avant 1869, le canton était fréquenté par quelques pêcheurs et chasseurs et habité par des Amérindiens algonquins. Dans la deuxième moitié du XIXe siècle, alors curé de Saint-Jérôme, Antoine Labelle constate l'exode de milliers de Canadiens français pour les États-Unis. Afin de contrer ce fait, il invite les gens à « monter » dans les cantons du Nord pour s'y installer sur des terres à défricher. Pendant plusieurs années, l'agriculture, les coupes de bois et la drave seront le gagne-pain de ces colons. C'est dans cet esprit qu'il fixera l'emplacement de la première église du canton d'Amherst en 1878.

C'est sous le règne de Victoria 1re, Reine du Royaume-Uni, que fut proclamée l'érection du canton d'Amherst, le 27 septembre 1883. Le nom du canton provient du patronyme du général Jeffrey

Sotheby's | Québec

INTERNATIONAL REALTY

Préparé par Chantale Tardif, Courtier immobilier

Chaque agence est une entreprise indépendante exploitée de façon autonome.

Amherst, gratifié des faveurs royales de George III d'Angleterre pour ses victoires décisives en terre d'Amérique.

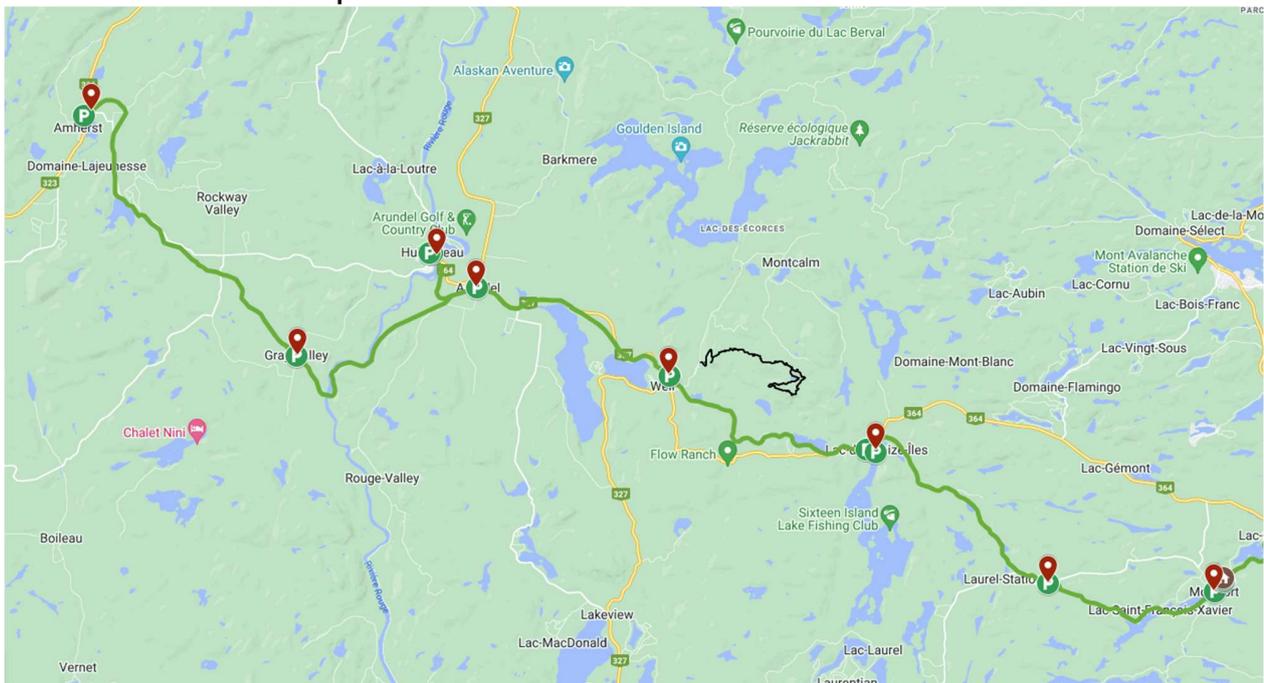
Cependant, bien avant que le canton soit officialisé, des squatters s'y sont établis. Conséquemment, ce fut une implantation désordonnée qui conduisit à une particularité de chez nous : une municipalité avec trois villages.

Amherst est une municipalité de canton du Québec située dans la municipalité régionale de comté des Laurentides dans la région des Laurentides. Son territoire comprend les villages de Saint-Rémi-d'Amherst et de Vendée, ainsi que le hameau de Rockway Valley.

Source : Municipalité d'Amherst

12.1 SERVICES ET LOISIRS

12.1.1 Le Corridor Aérobie



12.1.2 Le Sentier no. 43 pour motoneiges et VTT

12.1.3 Proximité

- Ski Mont-Tremblant
- Village de Saint-Jovite

12.1.4 École

- École primaire le Carrefour situé à St-Rémi-d'Amherst

Sotheby's | Québec

INTERNATIONAL REALTY

Préparé par Chantale Tardif, Courtier immobilier

Chaque agence est une entreprise indépendante exploitée de façon autonome.

12.1.5 Services de santé

- Centre médical de St-Jovite
- Hôpital Laurentiens à St-Agathe
- Hôpital de Rivière-Rouge