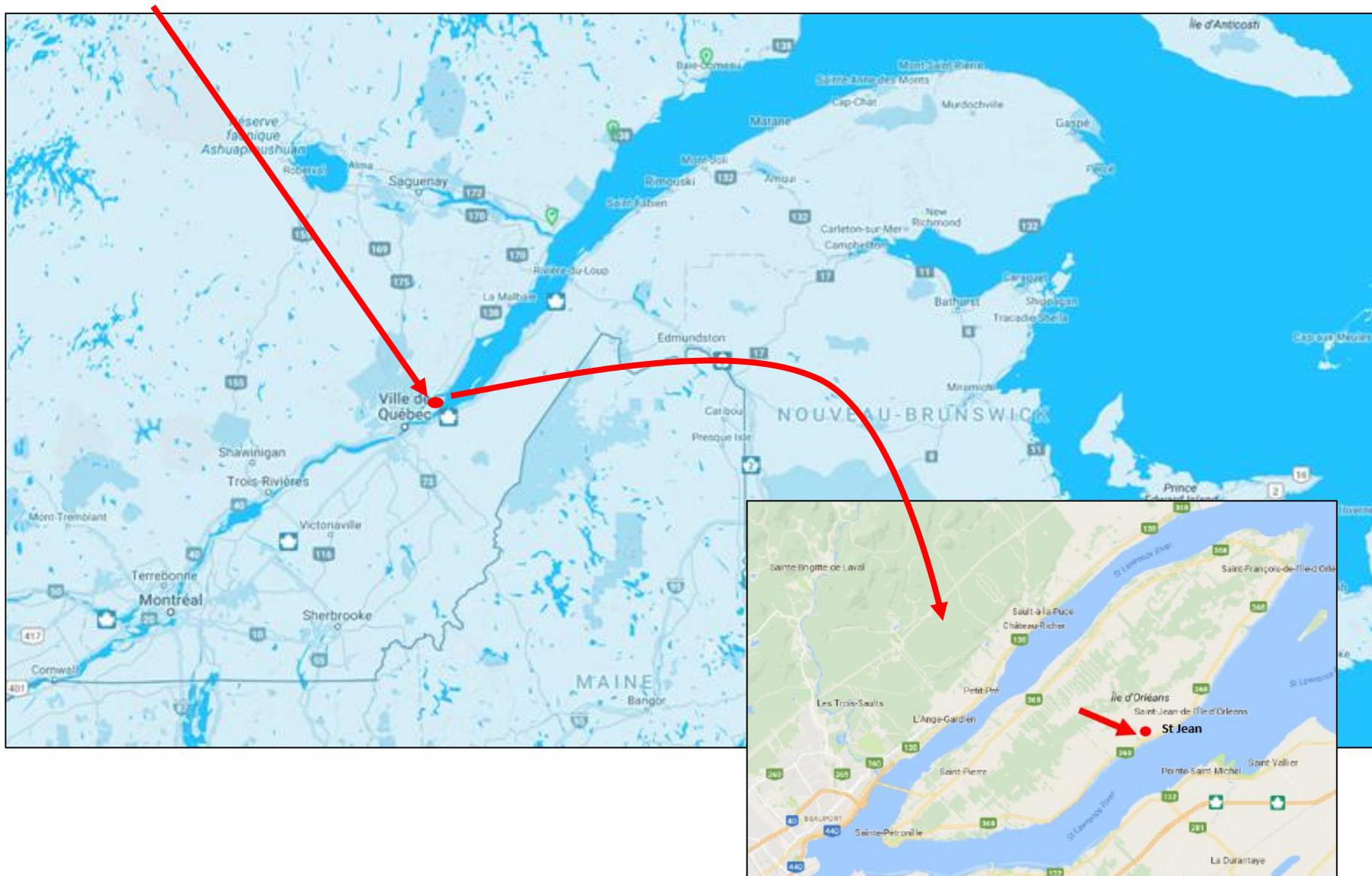




Localisation

La propriété est située sur l'île d'Orléans (village de St-Jean)
dans la région de Québec

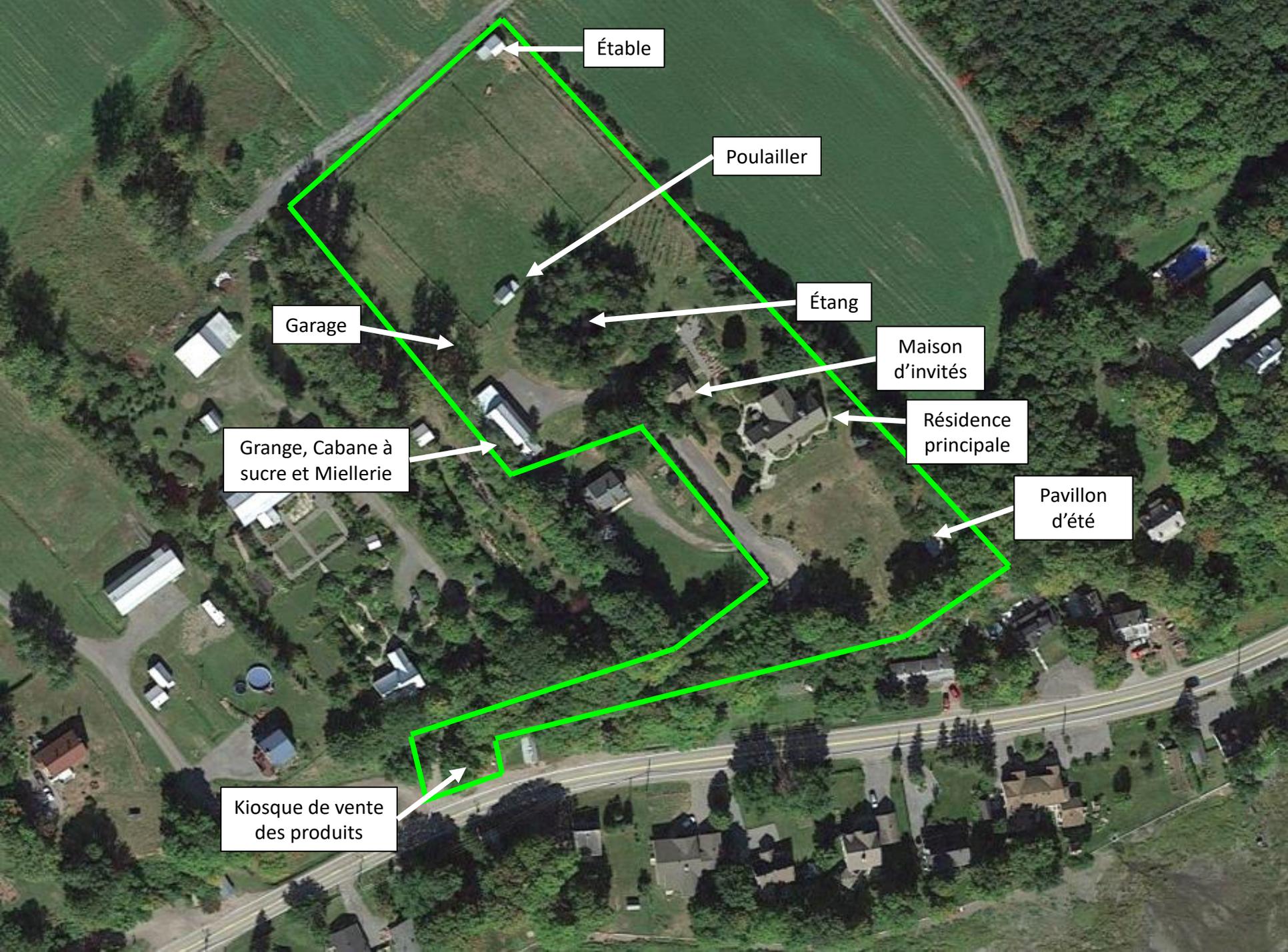


Introduction

Superbe domaine situé au cœur d'un des plus beaux villages du Québec. Son immense terrain de 17 131 m² (+ 190 800 p²) est une véritable oasis de paix avec vue imprenable sur le fleuve. La propriété comprend une grande résidence principale et une maison d'invité (total 6 chambres avec SDB privée). Il y a aussi une grange avec cabane à sucre et miellerie, un garage (type grange), une étable, un poulailler, un pavillon d'été et un kiosque de vente de produits du terroir au bord du chemin Royal. L'aménagement du terrain vous émerveillera avec ses coins détente, ses pâturages, son grand jardin potager, son petit vignoble, ses arbres et arbustes fruitiers, son étang et son spa nature.

La résidence est actuellement utilisée comme Gîte "Dans les bras de Morphée", classé 5 soleils et gagnant aux Grands prix du tourisme québécois pour trois années consécutives. Cette magnifique maison de pierres vous séduira par son charme d'antan allié au confort d'aujourd'hui. Elle vous accueille dans ces spacieuses pièces communes aménagées avec soin dans le but de refléter une atmosphère calme et sereine où le bien-être prend tout son sens. Les chambres à coucher sont toutes dotées d'une salle de bain privée, pour plus d'intimité. La pièce maîtresse est sans contredit le salon où se trouve le superbe foyer au bois et son imposante cheminée.

L'ambiance chaleureuse de la maison et la beauté des lieux font de ce domaine un endroit tout à fait exceptionnel. Offrez-vous ce lieu unique, là où un air de petit bonheur vous attend !



Étable

Poulailier

Étang

Garage

Maison d'invités

Grange, Cabane à sucre et Miellerie

Résidence principale

Pavillon d'été

Kiosque de vente des produits

Vue d'ensemble



DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Photos extérieures de la résidence



Caractéristiques générales

Résidence principale

- *Construction 1 976*
- *Superficie habitable: 3 875 p²*
- *Fondation: béton*
- *Revêtement toiture: bardeau d'asphalte*
- *Revêtement extérieur: bois et pierres*
- *Fenêtres : bois (à crémone)*
- *Poutres apparentes*
- *Plafond et plancher en bois*
- *Plafond cathédrale au salon*
- *Foyer au bois avec imposante cheminée de pierres*
- *Chauffage air pulsé*
- *Réseau électrique et fils câble et téléphone entièrement sous-terrain*
- *Approvisionnement en eau : puits artésien*
- *Système d'égouts: fosse septique, champs d'épuration*

Caractéristiques générales du terrain

- *Superficie : 17 131 m² (+ 190 800 p²)*
- *Étang artificiel, spa nature*
- *Terre cultivable à l'avant et à l'arrière de la résidence*
- *Terrain plat, escarpé près du chemin Royal / Orientation sud*

Évaluation municipale 2022 : 639 200 \$

- *Terrain: 232 800 \$*
- *Résidence : 406 400 \$*

Rénovations majeures depuis l'acquisition

A. TRAVAUX INTÉRIEURS

- Rénovation de la cuisine
- Rénovation des chambres
- Rénovation des salles de bains
- Changement des portes + ajout portes françaises
- Changement des thermos des fenêtres
- Réfection des planchers, changement des escaliers de la grande salle à manger
- Changement et amélioration de la plomberie
- Agrandissement de la résidence principale (côté arrière) en vue d'ajouter des pièces réservées aux propriétaires : une verrière (incluant un grand salon), une deuxième salle à manger et une chambre avec salle de bains au deuxième étage
- Ajout d'un système de chauffage (avec thermopompe centrale) et air climatisé
- Aménagement du sous-sol

B. TRAVAUX EXTÉRIEURS

- Autorisation du ministère de l'Agriculture et le ministère de la Culture et du Patrimoine pour utilisation de la résidence comme un Bed and Breakfast (B&B)
- Changement complet des installations septiques en 2007 : fosse septique et champ d'épuration.
- Remplacement du revêtement de la toiture
- Remplacement du parement extérieur
- Installation des gouttières tout le long de ma maison
- Construction d'une maison d'invités
- Ajout de différents bâtiments secondaires sur la propriété : grange deux étages, miellerie, hangar pour véhicule motorisé (VR), cabane pour entreposer le bois de chauffage, pavillon d'été, modification au kiosque de vente située au bord du chemin Royal, appentis pour ranger les remorques, les cart de golf etc.
- Aménagement du terrain : plantation d'arbres fruitiers, des fleurs, des plantes et des haies de cèdres, aménagement d'un grand jardin de légumes, installation d'un spa nature

*La résidence comprend une section réservée aux clients du B&B et une section privée pour les proprios
2 étages + Sous-sol*

Rez-de-chaussée

Section Clients

- *Grand hall d'entrée avec escalier pour aller au sous-sol, cuisine, salle à manger pouvant accueillir une douzaine de convives, salon principal avec un magnifique foyer en pierres dont la cheminée va jusqu'au 2^e étage, salon secondaire avec coin repas, une chambre à coucher avec salle de bains privée*

Section Privée

- *Salle à manger, bureau*

Étage

Section Clients

- *Boudoir, 3 chambres à coucher, chacune d'elle avec salle de bains privée*

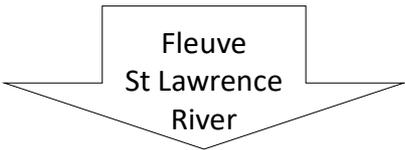
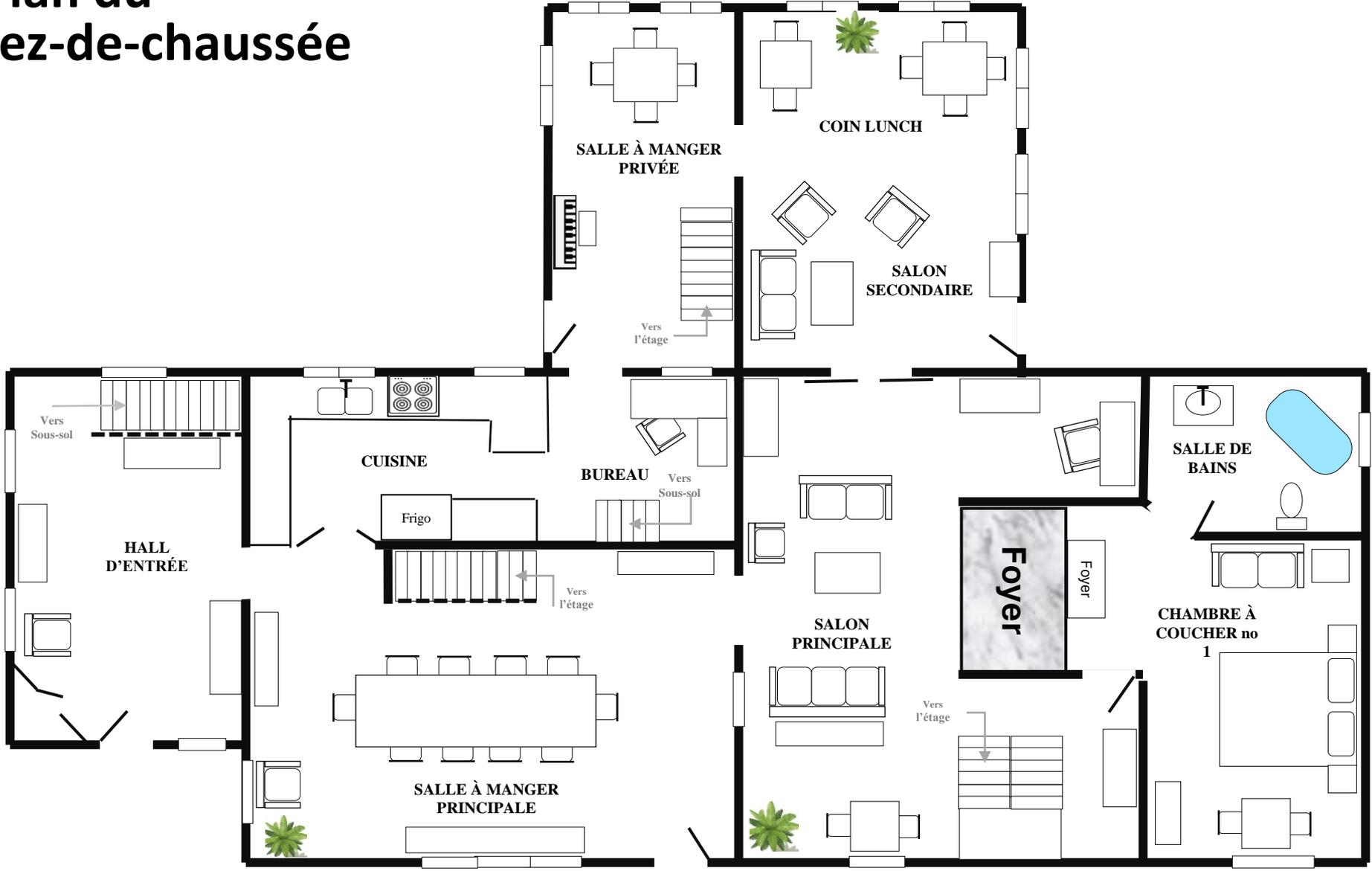
Section Privée

- *Chambre à coucher avec salle de bains privée*

Sous-sol

- *Salle familiale, 2 bureaux, 2 salles de bains (une avec coin lavage), 2 espaces rangement, chambre froide, salle mécanique*

Plan du rez-de-chaussée



HALL D'ENTRÉE

- Hall d'entrée très spacieux / escalier pour accès sous-sol
- 2 armoires pour espace-rangement



SALLE À MANGER PRINCIPALE (1 / 2)

- Pièce chaleureuse et lumineuse pour accueillir de nombreux invités
- Plafond en bois, poutres apparentes



CUISINE

- Localisation entre la salle à manger principale et les pièces privées des proprios
- Nombreux espace rangement



SALON (1 / 2)

- Imposant foyer de pierres, cheminée allant jusqu'au 2^e étage
- Belle luminosité et ambiance chaleureuse



SALON (2 / 2)

- Poutres apparentes / Plafond cathédrale
- Escalier pour accès à l'étage



CHAMBRE no 1 (*Sommeil et des songes*)

- Située au rez-de-chaussée / Vue sur le fleuve St-Laurent
- Mur de pierres / Foyer d'ambiance / Air climatisé



SALLE DE BAINS no 1

- SDB privée de la chambre no 1
- Bain podium



SALON SECONDAIRE + COIN REPAS

- Pièce réservée aux propriétaires mais possibilité d'accès aux clients / Tranquillité assurée
- Sortie extérieure



SALLE À MANGER PRIVÉE

- Pièce réservée aux propriétaires / Escalier pour accès à la chambre privée
- Sortie extérieure



BUREAU

- Bureau de travail adjacente à la cuisine
- Escalier pour accès au sous-sol



Plan de l'ÉTAGE

A VENIR

BOUDOIR

- Jolie pièce de détente à l'étage



CHAMBRE no 2 (Au gré du vent)

- Située à l'étage / Vue sur le fleuve
- Mur de pierres / Air climatisé



SALLE DE BAINS no 2

- SDB privée de la chambre no 2



CHAMBRE no 3 (*Douce évasion*)

- Située à l'étage / Vue sur le fleuve St-Laurent
- Coin boudoir / Porte en vitrail avec vue sur le foyer au RDC / Air climatisé



SALLE DE BAINS no 3

- SDB privée de la chambre no 3



CHAMBRE no 4 (Poésie)

- Située à l'étage / Vue sur le pâturage
- Air climatisé



SALLE DE BAINS no 4

- SDB privée de la chambre no 4



CHAMBRE NO 5

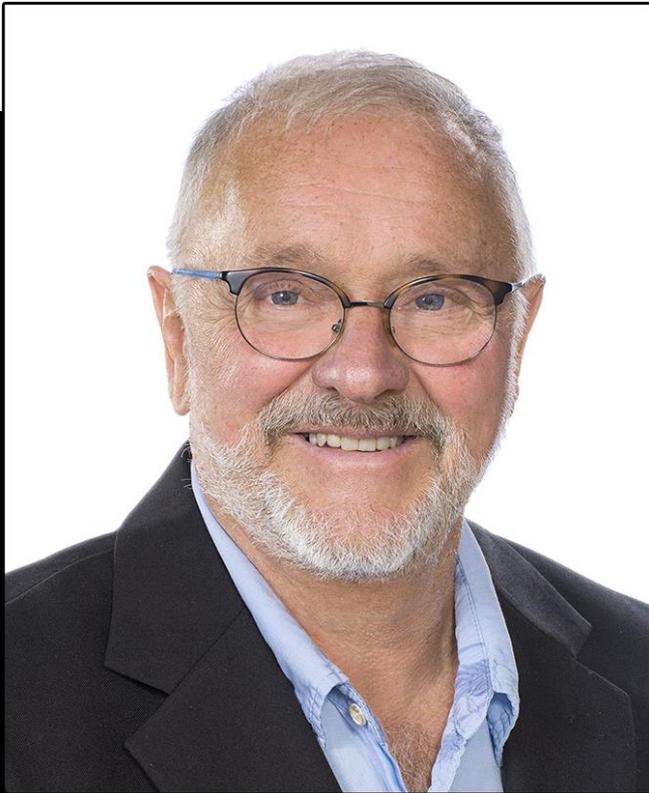
- Chambre privée des proprios situé à l'étage



SALLE DE BAINS no 5

- SDB privée de la chambre no 5





Maurice Houle

Courtier immobilier

418.580.9120

mhoule@sothebysrealty.ca

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Québec

sothebysrealty.ca

Professionnalisme

Innovation

Sens de l'humain

*Une touche locale
personnelle à portée
internationale!*

