

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Québec

sothebysrealty.ca

113 de Chenonceau,  
St-Adolphe-d'Howard QC J0T 2B0

**\$ 1 799 000**

## | PORTFOLIO |

# BORD DE LAC POUR GRANDS RASSEMBLEMENTS



Chambres à coucher	7	Année de construction	2001
Salles de bain	3 + 1	Sup. du terrain (approx.)	109 253,64 p <sup>2</sup>
Évaluation Municipale	1 146 700 \$	Taxes municipales / scolaires	9 968\$ \ 1 222\$



Préparé par  
**CHANTALE TARDIF**, Courtier Immobilier  
C 514.808.9991 | ctardif@sothebysrealty.ca

*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

1. UN PEU D'HISTOIRE	3
2. DESCRIPTION GÉNÉRALE	3
3. DESCRIPTION DES PIÈCES	5
3.1 Grandeur des pièces	5
3.2 Rez-de-chaussée	5
3.3 2 <sup>e</sup> étage	6
3.4 Rez-de-jardin	6
4. ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	6
4.1 Autres installations	6
4.2 Aménagement Paysager	6
5. CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION	7
5.1 Finition	8
5.2 Mécanique du bâtiment	9
5.3 Liste des rénovations	9
6. COÛTS D'OPÉRATION	9
7. INCLUSIONS, EXCLUSIONS ET OPTIONS D'ACHAT	9
7.1 Inclusions :	9
7.2 Exclusions :	10
8. EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT	10
9. ATLAS DES LACS	13
10. SERVICES et LOISIRS	15

« 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. »

## I. UN PEU D'HISTOIRE

En 1988, parce qu'ils ont aimé le charme du village, les propriétaires avaient acheté tout près, sur plan, un chalet dans un petit domaine en co-propriété, pour pouvoir profiter du lac et des activités de plein air. Ils ont par la suite acquis le terrain actuel en 1998 et ont commencé à construire en 2000 cette magnifique propriété. Les plans ont été travaillés et modifiés après un long processus de recherche et de design.

**Date d'occupation possible** : comme la propriété est vendue meublée, l'occupation peut être relativement rapide, selon les besoins de l'Acheteur.

## 2. DESCRIPTION GÉNÉRALE

La réputation de la réserve Morgan n'est plus à faire, en ce qui a trait aux résidences de prestige qu'on y retrouve et celle-ci ne fait pas exception! Située sur un emplacement exceptionnel, avec une plage à faire rêver, elle fût élaborée avec un goût classique, intemporel, traversant les années avec grâce. Avec ses 7 chambres et 3 salles de bain, les propriétaires venant d'une grande famille ou ayant beaucoup d'amis apprécieront la chambre à coucher principale au rez-de-chaussée, alors que les invités seront confortablement logés au 2<sup>e</sup> (3 chambres) ou au niveau du rez-de-jardin (3 chambres).

Le belle étendue d'eau est pratiquement visible de toutes les pièces et le rez-de-chaussée, de conception à aire ouverte, bénéficie d'un toit cathédral majestueux. Avec son immense cuisine de rêve, ce niveau est prêt à accueillir des rassemblements qui produiront des souvenirs mémorables.

A noter que la propriété voisine a été construite par la sœur de Madame, ce qui explique le chemin privé partagé, qu'il sera facile de diviser par une clôture si désiré. La proximité apparente des deux immeubles peut également être compensée par l'ajout d'une haie.



A seulement une heure de Montreal et 30 minutes de Mont-Tremblant, vous trouverez à proximité tout ce qu'il faut aux amateurs de plein air pour être heureux : pentes de ski, golf, SPA (Ofuro), ski de fond, raquettes, etc. A cela s'ajoute bien sûr tous les sports nautiques imaginables, sur ce lac navigable communiquant avec 2 autres lacs : le lac St-Joseph et le lac Théodore.

### 3. DESCRIPTION DES PIÈCES

#### 3.1 GRANDEUR DES PIÈCES

Nbre pièces 18 Nbre chambres 7+0 Nbre salles de bains + salles d'eau 3+1

Niveau	Pièce	Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)	Revêtement de sol
RDC	Hall d'entrée	12 X 9 p	3,66 X 2,74 m	Ardoise
RDC	Salon	16,6 X 15,4 p	5,03 X 4,67 m	Bois
RDC	Salle à manger	13 X 19,8 p	3,96 X 5,99 m	Pierres naturelles
RDC	Cuisine	15,4 X 19,6 p	4,67 X 5,94 m	Céramique
RDC	Boudoir	18 X 13 p	5,49 X 3,96 m	Tapis
RDC	Salle de bains	14 X 10 p	4,27 X 3,05 m	Céramique
RDC	Chambre à coucher principale	13,2 X 17 p	4,01 X 5,18 m	Bois
RDC	Salle d'eau	12,5 X 6,1 p	3,78 X 1,85 m	Céramique
2	Chambre à coucher	20,6 X 13,6 p	6,25 X 4,11 m	Tapis
2	Chambre à coucher	13,10 X 21 p	4,22 X 6,40 m	Tapis
2	Chambre à coucher	14 X 14 p	4,27 X 4,27 m	Tapis
2	Salle de bains	8 X 9,6 p	2,44 X 2,90 m	Céramique
Rez-de-jardin	Chambre à coucher	14 X 15 p	4,27 X 4,57 m	Bois
Rez-de-jardin	Chambre à coucher	11,10 X 14 p	3,61 X 4,27 m	Bois
Rez-de-jardin	Chambre à coucher	15,4 X 15 p	4,67 X 4,57 m	Bois
Rez-de-jardin	Salle familiale	23 X 28,6 p	7,01 X 8,69 m	Bois et céramique
Rez-de-jardin	Salle de bains	7 X 12 p	2,13 X 3,66 m	Céramique
Rez-de-jardin	Salle de lavage	17,6 X 9,6 p	5,33 X 2,90 m	Céramique
<b>Espace additionnel</b>		<b>Dimensions (Impériales)</b>	<b>Dimensions (Métriques)</b>	
	Garage	24 X 32 p	7,32 X 9,75 m	
	Atelier	24 X 32 p	7,32 X 9,75 m	
	Remise	18,5 X 12,5 p	5,61 X 3,78 m	

#### 3.2 REZ-DE-CHAUSSÉE

Avec ses plafonds de 17 pieds de haut, cette immense aire ouverte permet de recevoir de nombreux convives, tout en bénéficiant du lac qu'on voit presque de partout, pendant que vous brassez les casseroles dans cette cuisine de rêve.

- **HALL D'ENTRÉE** : fermé, avec portes française et grand garde-robe
- **SALON** : foyer combustion lente avec manteau de pierres, très fenêtré tout le tour.
- **SALLE À MANGER** : porte-patio donnant sur la terrasse avec vue sur le lac
- **CUISINE** : agrémentée d'un coin-repas pour admirer la vue sur l'eau, beaucoup d'armoires, en bois de merisier, comptoir en mélanine, dossier en céramique, huche à pain.
- **CHAMBRE À COUCHER PRINCIPALE** : Porte-jardin donnant sur la galerie arrière.
- **SALLE DE BAIN PRINCIPALE** : attenante à la chambre des maîtres, on y accède à travers 2 garde-robes à portes coulissantes. Douche séparée en acrylique, bain en coin
- **BOUDOIR** : salle de télé, en tapis avec très grande fenêtre cathédrale

- **SALLE D'EAU:** très grande, long comptoir pouvant servir de maquilleuse

### 3.3 2<sup>E</sup> ÉTAGE

- **CAC # 2 :** tapis et balcon Juliette donnant sur le salon, 2 fenêtres
- **CAC # 3 :** tapis, avec 2 fenêtres
- **CAC # 4 :** fenêtre en mansarde, tapis
- **SALLE DE BAIN :** céramique et bain douche

### 3.4 REZ-DE-JARDIN

- **CAC # 5 :** avec 2 grandes garde-robes
- **CAC # 6 :** grande fenêtre donnant sur le lac, présentement utilisée comme gym
- **CAC # 7 :** 2 grands garde-robes
- **SALLE FAMILIALE :** porte patio donnant sur la cour. Une partie est en céramique, pour accueillir une table à manger, un autre coin sert de mini-bar et un poêle à combustion lente réchauffera les soirs d'hiver.
- **SALLE DE BAIN :** céramique au sol et douche
- **SALLE DE LAVAGE :** céramique, beaucoup d'espace de rangement pour mettre frigo supplémentaire, etc.

## 4. ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

### 4.1 AUTRES INSTALLATIONS

- **GARAGE :** 24' X 32' – Chauffé, sol en béton
- **ATELIER :** - au-dessus garage, présentement aménagé comme un appartement complet avec cuisinette, salle de bain avec bain-douche, coin salon et chambre fermée de 10' X 12'.  
**IMPORTANT :** A noter que la Ville ne permet pas officiellement de Bachelor (car il manquerait une 2<sup>e</sup> sortie) et c'est pourquoi on parle d'atelier.
- **REMISE DE JARDIN :** 12,5' X 18,5' avec électricité, Cabanons Fontaine

### 4.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- **ORIENTATION DE LA COUR :** sud-ouest

- **SYSTÈME D'ARROSAGE** : partout sur le terrain, avant et arrière
- **RIVAGE** : vous offre 150 pieds de frontage sur le lac Ste-Marie, avec une très belle plage de sable
- **QUAI** : en L, fait de composite et bois (valeur de 12,000\$)
- **PISCINE** : amplement d'espace pour piscine creusée, considérant que le champ d'épuration est situé directement vis-à-vis les portes-patio de la salle à manger
- **TERRAIN PAYSAGÉ**

## 5. CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

<b>SYSTÈME D'ÉGOUTS</b>	Champs d'épuration, fosse septique Ecoflow
<b>APPROVISIONNEMENT EN EAU</b>	Municipalité
<b>FONDATION</b>	Blocs de Béton
<b>REVÊTEMENT DE LA TOITURE</b>	Bardeaux d'asphalte
<b>REVÊTEMENT DU BÂTIMENT</b>	Bois, pierre
<b>FENESTRATION</b>	PVC
<b>TYPE DE FENESTRATION</b>	Manivelle (battant)
<b>ÉNERGIE POUR LE CHAUFFAGE</b>	Électricité
<b>MODE DE CHAUFFAGE</b>	Air soufflé (pulsé), plinthes électriques
<b>REZ-DE-JARDIN</b>	Entrée extérieure Totalement aménagé Plafonds 7,6 pieds de haut
<b>SALLE DE BAINS</b>	Baignoire à remous, Salle de bains attenante à la CCP
<b>LAVEUSE-SÉCHEUSE</b>	Pièce de lavage (Sous-sol 1)
<b>FOYER-POÊLE</b>	Foyer au bois, Foyer – combustion lente
<b>CUISINE</b>	Bois, Merisier
<b>ÉQUIPEMENTS/SERVICES</b>	Détecteur d'incendie (relié) Installation aspirateur central

	Thermopompe centrale Détecteur de monoxyde de carbone
<b>APPAREILS EN LOCATION</b>	Système d'alarme (15 \$), Hydro Solution eau chaude (15 \$)
<b>STATIONNEMENT (NBRE DE PLACES)</b>	Allée (10), Abri d'auto (1), Garage (2)
<b>ALLÉE</b>	Asphalte
<b>GARAGE</b>	Attaché, Double largeur ou plus
<b>ABRI D'AUTO</b>	Attaché
<b>TERRAIN</b>	Paysager
<b>TOPOGRAPHIE</b>	En pente
<b>PARTICULARITÉS DU SITE</b>	Aucun voisin à l'arrière, Coin de rue
<b>EAU (PROXIMITÉ)</b>	Accès (Lac), Bordé par l'eau (Lac), Navigable
<b>PROXIMITÉ DES SERVICES</b>	École primaire, École secondaire, Golf, Hôpital, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond
<b>VUE</b>	Panoramique, Sur l'eau, Sur la montagne

## 5.1 FINITION

Les planchers du rez-de-chaussée et de l'étage sont en bois franc de joba et ceux du rez-de-jardin sont en pin rustique, sauf aux endroits où on retrouve du tapis.



## 5.2 MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

- **ENTRÉE ÉLECTRIQUE** : 400 ampères
- **RÉSERVOIR D'EAU CHAUDE** : 60 Gallons (loué à Hydro-Solutions)
- **THERMOPOMPE** avec A/C
- **GÉNÉRATRICE** (dans le garage) 2800 W avec installation électrique

## 5.3 LISTE DES RÉNOVATIONS

Année	Détails
2019	Peinture fraîche de tout le rez-de-chaussée

## 6. COÛTS D'OPÉRATION

TAXES MUNICIPALES :	9 968,96 \$
TAXES SCOLAIRES :	1 222,56 \$
HYDRO-QUÉBEC :	4 177,75 \$
LOCATION HYDRO-SOLUTION :	180,00 \$
SYSTÈME D'ALARME RELIÉ:	180,00 \$
<b>TOTAL :</b>	<b>15 729,27 \$</b>

## 7. INCLUSIONS, EXCLUSIONS ET OPTIONS D'ACHAT

### 7.1 INCLUSIONS :

- Électroménagers

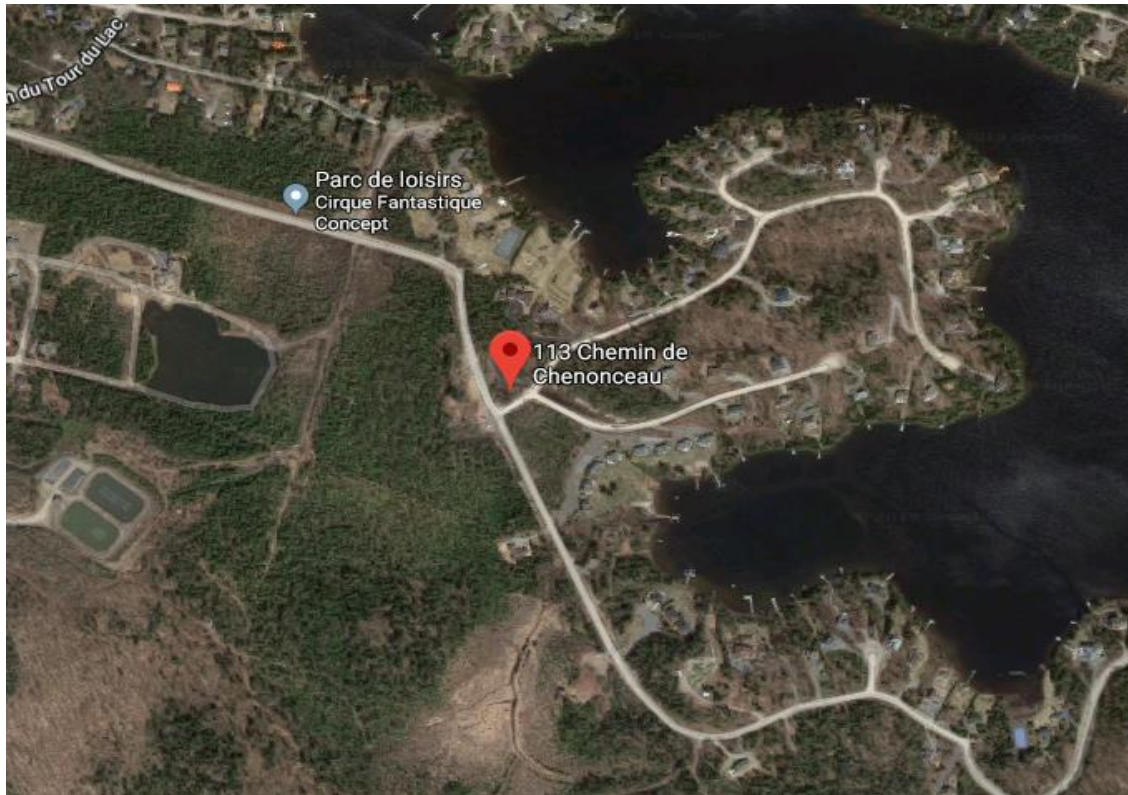
« Vendues en bon état de fonctionnement, mais sans garantie légale »

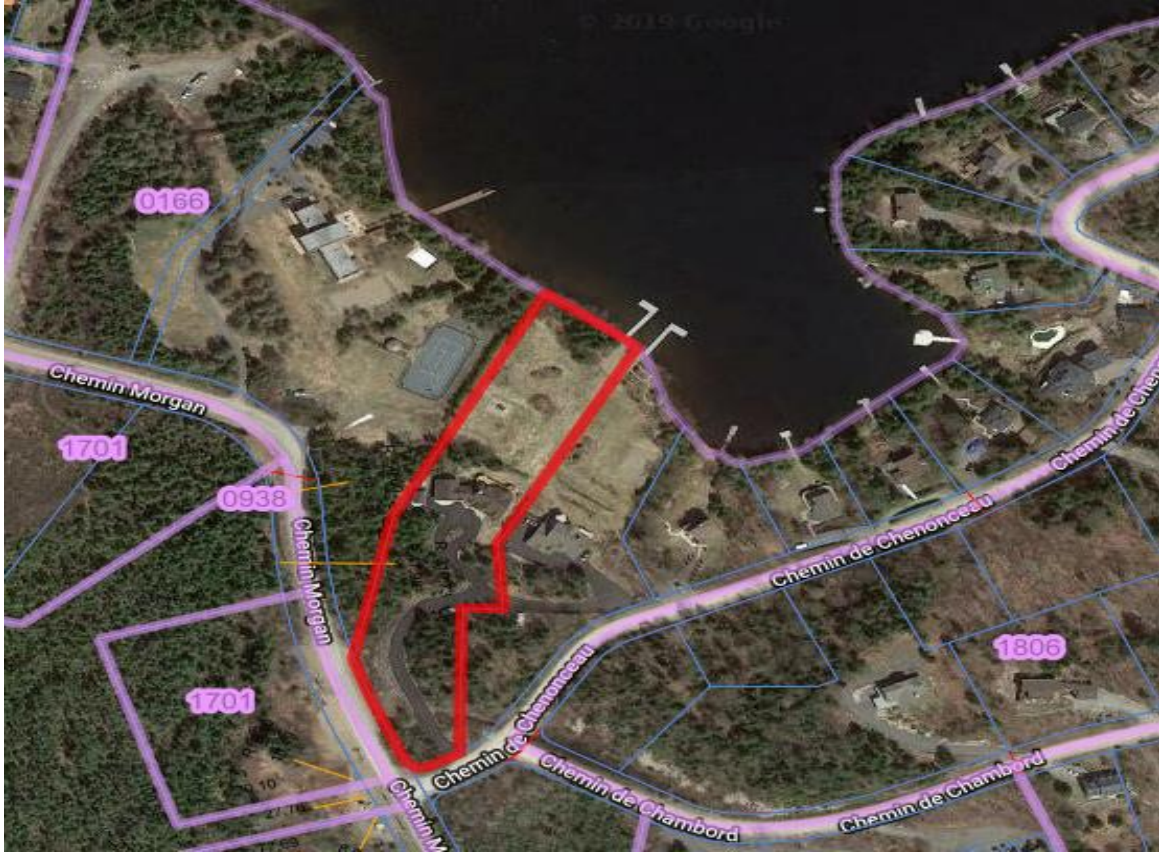
## 7.2 EXCLUSIONS :

- Effets personnels
- Meubles chambre des maitres (sauf meuble-TV et TV)
- Armoire en bois de la salle familiale
- Système de son de la salle familiale
- Fauteuils et sofa du loft
- Cadres, bibelots, miroirs non fixés
- Table à café et 2 chaises de cuisine
- Appareils salle de gym
- Tous les outils

## 8. EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT







## 9. ATLAS DES LACS

# Lac Sainte-Marie (secteur ouest)

✉ Contacter l'Atlas

### Description du lac et du bassin versant

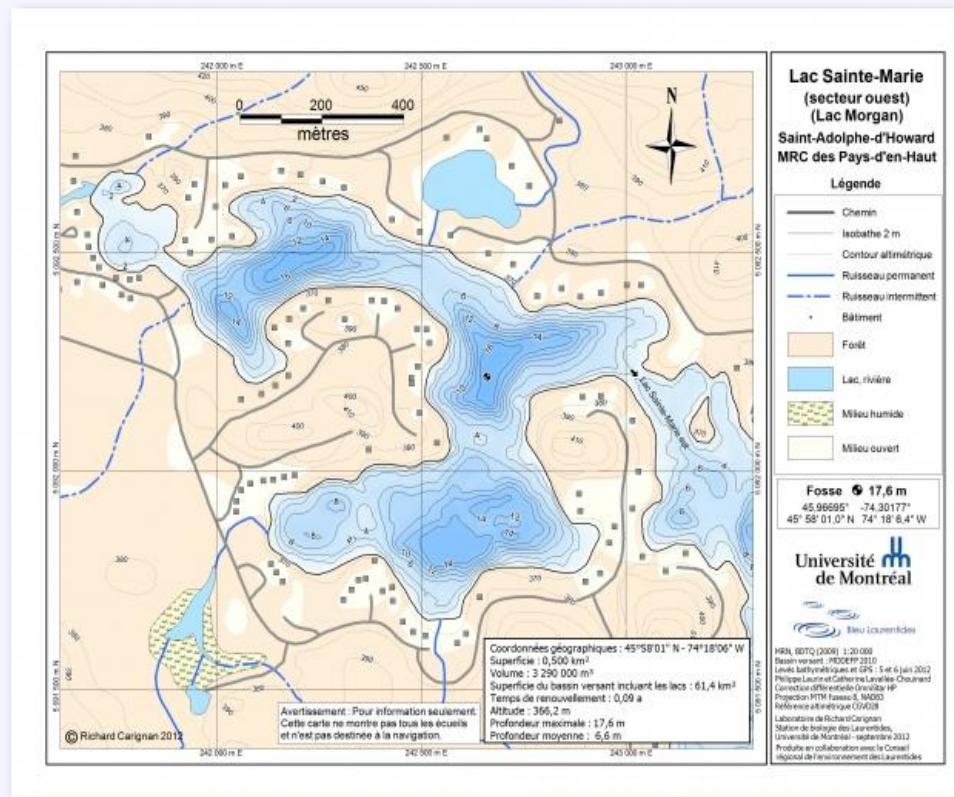
#### Identification :

Nom du lac : Sainte-Marie (secteur ouest)  
 Coordonnées géographiques : 74°17'40"O – 45°57'50"N  
 Numéro RSVL : 339  
 MRC : [Les Pays-d'en-Haut](#)  
 Municipalité : [Saint-Adolphe-d'Howard](#)  
 OBV :  
[Organisme de bassin versant de la rivière du Nord \(ABRINORD\)](#)

#### Données morphométriques et hydrologiques :

Superficie du lac : 0,5 km<sup>2</sup>  
 Volume du lac : 3 290 000 m<sup>3</sup>  
 Profondeur maximale : 17,6 m  
 Profondeur moyenne : 6,6 m  
 Altitude : 366,2 m  
 Superficie du bassin versant incluant les lacs : 61,4 km<sup>2</sup>  
 Temps de renouvellement : 0,09 année  
 Ratio de drainage : 122,80

### Cartes bathymétriques



# Lac Saint-Joseph

[Contacter l'Atlas](#)

## Description du lac et du bassin versant

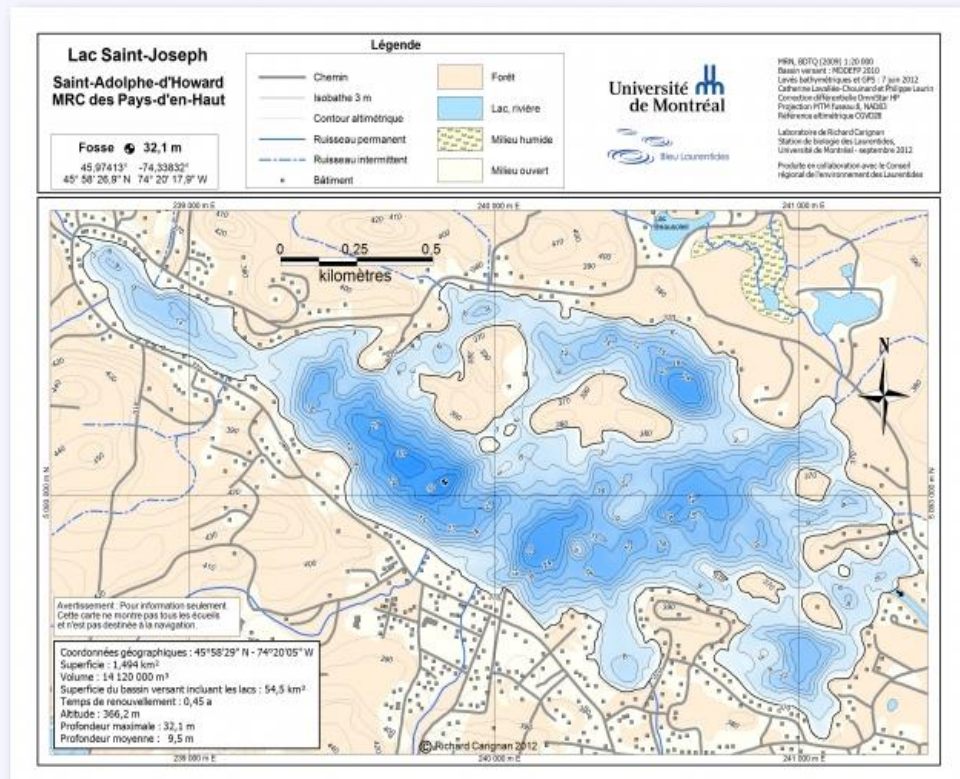
### Identification :

Nom du lac : Saint-Joseph  
 Coordonnées géographiques : 74°20'05"O - 45°58'29"N  
 Numéro RSVL : 475  
 MRC : [Les Pays-d'en-Haut](#)  
 Municipalité : [Saint-Adolphe-d'Howard](#)  
 OBV :  
[Organisme de bassin versant de la rivière du Nord \(ABRINORD\)](#)

### Données morphométriques et hydrologiques :

Superficie du lac : 1,494 km<sup>2</sup>  
 Volume du lac : 14 120 000 m<sup>3</sup>  
 Profondeur maximale : 32,1 m  
 Profondeur moyenne : 9,5 m  
 Altitude : 366,2 m  
 Superficie du bassin versant incluant les lacs : 54,5 km<sup>2</sup>  
 Temps de renouvellement : 0,45 année  
 Ratio de drainage : 36,47

## Cartes bathymétriques



Haute résolution

# Lac Théodore

✉ Contacter l'Atlas

## Description du lac et du bassin versant

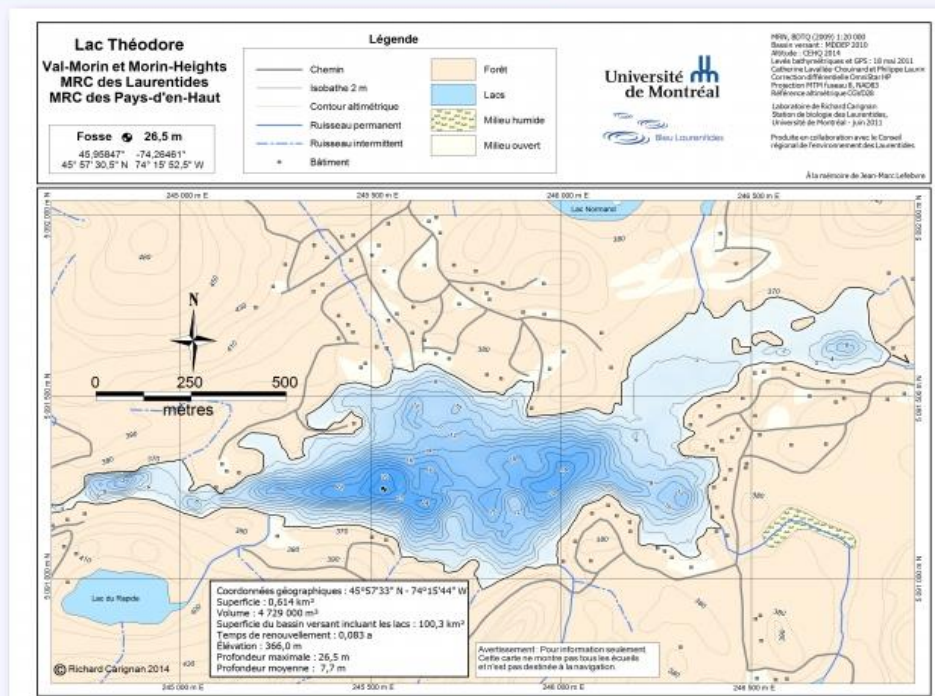
### Identification :

Nom du lac : Théodore  
 Coordonnées géographiques : 74°15'44"O - 45°57'33"N  
 Numéro RSVL : 35  
 MRC : Les Laurentides, Les Pays-d'en-Haut  
 Municipalités : Val-Morin, Morin-Heights,  
 Saint-Adolphe-d'Howard  
 OBV :  
 Organisme de bassin versant de la rivière du Nord (ABRINORD)

### Données morphométriques et hydrologiques :

Superficie du lac : 0,614 km<sup>2</sup>  
 Volume du lac : 4 729 000 m<sup>3</sup>  
 Profondeur maximale : 26,5 m  
 Profondeur moyenne : 7,7 m  
 Altitude : 366,4 m  
 Superficie du bassin versant incluant les lacs : 100,3 km<sup>2</sup>  
 Temps de renouvellement : 0,08 année  
 Ratio de drainage : 163,35

## Cartes bathymétriques



## 10. SERVICES ET LOISIRS

Saint-Adolphe-d'Howard est un village pittoresque situé au cœur des Laurentides, avec ses restos, son architecture champêtre et recèle un ensemble de lacs parmi les plus convoités de la région. Toutes les activités plein-air y sont à portée de main : sentiers pédestres, pistes de ski à proximité et bien sûr tous les sports nautiques dans un environnement de villégiature.

À seulement quelques minutes de St-Sauveur, à 35 minutes de Mont-Tremblant et à 45 minutes de Laval, cette municipalité est facile d'accès par l'autoroute 15.

- PLAISIRS NAUTIQUES :

Il existe 105 lacs dans la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, mais seulement 3 d'entre eux acceptent les bateaux à moteur à essence : St-Joseph, St-Marie et Théodore qui communiquent tous les uns avec les autres.

- Mont Avalanche, pour les sports de glisse
- Centre de plein air de St-Adolphe-d'Howard :
  - Réseau de sentiers pour la randonnée, ski de fond et raquettes
- SKI ALPIN :
  - Mont Avalanche = 5 min.
  - Ski Morin-Heights = 10 min.
  - Mont Saint-Sauveur = 20 min.
  - Mont Blanc = 35 min.
  - Mont-Tremblant = 45 min.