

PORTFOLIO

JOYAU ARCHITECTURAL INCOMPARABLE

787, Chemin Morgan
St-Adolphe-d'Howard, Qc JOT 2B0

2 400 000 \$

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Québec



Chambres à coucher	4
Salles de bain	2 + 1
Évaluation municipale	1 055 600 \$

Année de construction	2014
Superficie approx. du terrain	23 963 pi²
Taxes municipales / scolaires	10 919\$ / 1 123\$

**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

- 1 Un peu d'histoire
- 2 Description générale
- 3 Description des pièces
 - 3.1 Grandeur des pièces
 - 3.2 Rez-de-chausséE
 - 3.3 Deuxième étage
 - 3.4 SOUS-SOL
- 4 Environnement extérieur
 - 4.1 Autres installations
 - 4.2 Aménagement paysager
- 5 Caractéristiques de la construction
 - 5.1 Finition
 - 5.2 Mécanique du bâtiment
- 6 Coûts d'opération
- 7 Inclusions, exclusions
 - 7.1 Inclusions
 - 7.2 Exclusions
- 8 Emplacement géographique et transport
- 9 Atlas des lacs
- 10 Services et loisirs
 - 10.1 Plaisirs nautique
 - 10.2 Ski alpin
 - 10.3 Activités d'été
 - 10.4 Activités d'hiver

« 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

L'actuel propriétaire a acquis le terrain en 1991, pour y bâtir un chalet l'année suivante. Ce dernier fût incendié en 2008. A temps perdu, en 2011, il a commencé à rebâtir une maison absolument unique, pour en faire sa demeure principale. Malheureusement, les circonstances de la vie font qu'il doit s'en départir et rendre heureux un nouveau propriétaire.

2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Située dans la prestigieuse réserve Morgan, qui recèle les plus belles résidences de Saint-Adolphe d'Howard, cette luxueuse propriété est le résultat d'un travail minutieux et des innombrables heures qu'a investies son propriétaire au fil de la construction qui n'est pas entièrement terminée (sous-sol, paysagement). Artisan-menuisier de profession, il est régulièrement engagé par les propriétaires des maisons parmi les plus prestigieuses des Laurentides. Ses fidèles clients ne veulent que lui et personne d'autre et sont prêts à attendre longtemps pour bénéficier de son talent créatif. Pourquoi, parce que c'est un perfectionniste comme il en existe peu dans ce domaine!

Il n'a lésiné en rien sur le choix des matériaux, qu'on pense à toutes les portes de la maison qui sont en bois massif et faites sur mesure pour la hauteur des plafonds, des boiseries exclusives et taillées sur place, sans oublier les planchers qui dans certaines pièces, ont nécessité un assemblage qui requérait une précision de laser.

Dans un environnement enchanteur, vous pourrez recevoir parents et amis avec aisance et beaucoup d'espace pour divertir tout le monde. Le magnifique gazebo vous fera apprécier la saison estivale, que vous pourrez agrémenter d'une piscine (à vérifier avec la Ville) pour en faire un havre de paix sans pareil. Offrez-vous le summum du luxe, une propriété dont la valeur de reconstruction est évaluée à 3 100 000\$



Date d'occupation possible : 90 jours suivant une promesse d'achat acceptée

3 DESCRIPTION DES PIÈCES

3.1 GRANDEUR DES PIÈCES

Nbre pièces		21		Nbre chambres		3+1		Nbre salles de bains + salles d'eau		2+2	
Niveau	Pièce	Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)	Revêtement de sol	Information supplémentaire						
RDC	Hall d'entrée	7,8 X 10 p	2,34 X 3,05 m	Ardoise	Walk-in aménagé						
RDC	Salon	23,4 X 16,2 p	7,11 X 4,93 m	Bois	Foyer de masse double-face						
RDC	Cuisine	11,10 X 23,2 p	3,61 X 7,06 m	Travertin	Îlot de grande dimension						
RDC	Salle à manger	14,2 X 23,2 p	4,32 X 7,06 m	Travertin & Merisier							
RDC	Salle d'eau	7,3 X 4,5 p	2,21 X 1,35 m	Bois	Mur d'ardoise, évier cuivre						
RDC	Vivoir	22,5 X 11,9 p	6,83 X 3,58 m	Bois	Teck et merisier						
2	Chambre à coucher principale	23,3 X 21,11 p irr	7,09 X 6,68 m irr	Bois	Foyer au gaz						
2	Chambre à coucher	9,11 X 13,11 p	3,02 X 4,24 m	Bois	Vue sur le lac						
2	Chambre à coucher	11,11 X 13,11 p	3,63 X 4,24 m	Bois	Vue sur le lac						
2	Walk-in	12,4 X 8,4 p	3,76 X 2,54 m		Laveuse-sécheuse						
2	Boudoir	11,7 X 24 p	3,53 X 7,32 m	Bois	Porte-patio,plafond cathédrale						
2	Salle de bains	10,4 X 17,6 p	3,15 X 5,33 m	Travertin	Douche circulaire						
2	Salle de bains	7,7 X 9,4 p	2,31 X 2,84 m	Ardoise	Plancher chauffant						
SS1	Salle d'eau	8,9 X 3,8 p	2,67 X 1,12 m	Béton							
SS1	Salle familiale	24,1 X 16,11 p	7,34 X 5,16 m	Béton	Espace table billard et bar						
SS1	Chambre à coucher	14,6 X 11,8 p	4,42 X 3,56 m	Béton	2 Gardes-robe						
SS1	Cave à vin	8,5 X 12 p irr	2,57 X 3,66 m irr	Béton							
SS1	Cinéma maison	22 X 14 p	6,71 X 4,27 m	Béton							
SS1	Salle de lavage	10,8 X 5,1 p	3,25 X 1,55 m	Béton							
SS1	Garde-robe de cèdre	4 X 4 p irr	1,22 X 1,22 m irr	Béton	Sous l'escalier						
Espace additionnel		Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)								
Garage		25 X 25 p	7,62 X 7,62 m								
Garage		12 X 24 p	3,66 X 7,32 m								
Remise		12,4 X 14,4 p	3,76 X 4,37 m								
Gazebo		12,4 X 14,4 p	3,76 X 4,37 m								

3.2 REZ-DE-CHAUSSÉE

Pièce	Dimensions	Description – plafonds d'une hauteur de 11 pieds au rez-de-chaussée
Hall d'entrée	7,8 X 10	Sol en ardoise, avec immense walk-in aménagé 5 x 8 avec fenêtre de type "Oeil de bœuf". Éclairage automatique, rangement intégré fait sur mesure avec tiroirs, rangement pour chaussures avec dessus en ardoise.
Salon	23,4 X 16,2	Parquet en merisier, magnifique travail en chevrons, sans parler du superbe plafond de bois avec poutres apparentes au design exceptionnel. La combinaison de pierres et de bois donne un cachet unique à la pièce, et vous offre une splendide vue sur le lac. Foyer de masse en pierres naturelles double-face donnant aussi sur la salle à manger. 2 portes-patio de 10 pieds de large et 9 pieds de haut
Cuisine	11,10 X 23,2	Armoires en merisier, plancher en travertin chauffant , îlot de grande dimension (5X11) pouvant asseoir 4 personnes avec évier à légumes, comptoirs en granit dosseret en ardoise et travertin, immense évier en acier inoxydable, garde-manger de type walk-in, beaucoup d'éclairage, armoires du haut prolongées jusqu'au plafond avec éclairage intégré.
Salle à manger	14,2 X 23,2	Plan ouvert avec la cuisine, plancher assemblage de merisier et travertin, poutres apparentes, foyer de masse en pierre
Salle d'eau	7,3 X 4,5	Plancher de merisier, évier en cuivre, mur en ardoise.
Vivoir	22,5 X 11,9	Attenant à la salle à manger, c'est la pièce qui donne accès à la terrasse et au gazebo, d'où l'on admire la vue sur l'eau. Le plancher est un assemblage minutieux de teck et merisier, travaillé de façon artisanale avec des motifs personnalisés qui donne un résultat sans prix.

3.3 DEUXIÈME ÉTAGE

Pièce	Dimensions	Description – Tous les planchers sont en merisier – plafonds 9 pieds
Chambre à coucher principale	23,3 X 21,11 irr	Porte-patio double, pour profiter de la vue du lac, fenestration couronnée d'une magnifique imposte, plafonds de bois de 22 pi.de hauteur avec poutres de bois apparentes, Foyer au gaz, dans un élément de rangement intégré fait de pierres naturelles et bois avec éclairage intégré.
Chambre à coucher n° 2 et 3	9,11 X 13,11 11,11 X 13,11	De bonnes dimensions, donnant sur le lac. Belle fenêtre avec imposte et plancher de bois.
Walk-in de la CACP	12,4 X 8,4 irr	De grande dimension avec rangement intégré fait sur mesure et laveuse-sécheuse installée sur un bassin de protection qui est directement relié aux égouts.
Boudoir	11,7 X 24	Pièce idéale pour en faire un bureau, un coin lecture/télé ou si nécessaire, une 4 ^e chambre à coucher qui bénéficie de sa propre porte-patio avec vue sur le lac. Plafond cathédral de 22 pieds.
Salle de bain principale	10,4 X 17,6 irr	Tout simplement spectaculaire! Toute de travertin vêtue, avec sa douche semi-circulaire agrémentée d'une douche parapluie et d'une fenêtre de style Œil de bœuf à l'intérieur de la douche, un bain autoportant thérapeutique, 2 stations d'eau individuelles de chaque côté de la pièce. Plancher chauffant.
Salle de bain n°2	7,7 X 9,4	Douche en ardoise, 2 lavabos avec dossier de verre et marbre, bain autoportant, plancher chauffant, sa magnifique fenêtre ronde au-dessus du bain vous donnera l'impression de ne faire qu'un avec la nature.

Note : Les mesures proviennent du plan de construction et sont à titre indicatif

3.4 SOUS-SOL

Pièce	Dimensions	Description – finition à 80%, tous les planchers sont chauffants mais non finis. Projet d'installer du travertin ou de l'ardoise. Plafonds de 8 pieds et plus.
Salle d'eau	8,9 x3,8	Emplacement prévu pour une douche-vapeur près de la cave à vin
Salle familiale	24,1 x 16,11	Espace table de billard et bar, comptoir avec évier.
Cinéma maison	22 x 14	Tout le filage est prévu pour haut-parleurs et projecteur au plafond
Chambre n°4	14,6 x 11,8	Avec garde-robes doubles
Cave à vin	8,5 x 12 irr	Refroidisseur à vin acheté, mais non-installé
Salle de lavage	10,8 x 5,1	Emplacement prévu pour salle de lavage, à être aménagée
Garde-robe de cèdre	4 x 4 irr	Sous l'escalier

4 ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

4.1 AUTRES INSTALLATIONS

Pièce	Dimensions	Description
Garage Détaché	25' X 25'	Sol en béton, gyproc, chauffé électrique, évier et eau froide, 2 portes de 10' X 8', avec 2 fenêtres en façade, en pierre naturelle, 2 panneaux électriques dont 1 branché à la génératrice. Un escalier pliant donne accès au loft, mansardé. Un espace pouvant servir d'atelier. (pas de toilette)
Garage intégré	12' X 24'	Simple avec plafond de 11 pi., sol en béton, chauffé au glycol, cuve avec eau chaude/froide.
Quai	464 pi ²	En bois traité teint et en 2 sections
Remise de jardin	12'4 X 14'4	Sous le gazebo, avec sum pump, caméra de surveillance, petit panneau électrique pour alimenter le terrassement.
Gazebo	12'4 X 14'4	Structure en pin et finition de cèdre – clair de nœuds! D'ici la vente, l'installation de moustiquaires sera probablement complétée. Plancher en fibre de verre

4.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Particularité	Description
Orientation de la cour	Nord - Est
Piscine	Toute l'installation est prévue pour électricité, tuyauterie, accessoires, dans le cabanon sous le gazebo,
Rivage	Au moins 100 pieds de frontage sur une belle plage de sable
Système d'arrosage	Prévu, mais à faire
Terrain	Plat et intime de chaque côté, il a été prévu d'y accéder par un portail électrique (à installer)

5 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Allée	De 12 à 20 voitures peuvent stationner (dépendant de la grosseur), Actuellement en gravier, à finir au goût de l'Acheteur
Appareils en location	Bombonne de gaz propane de 1,000 litres, louée à Gaz Rainville
Approvisionnement en eau	Aqueduc
Cuisine	Armoires en merisier bicolores
Eau (proximité)	Bord de lac
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipements/Services	Système d'alarme relié, 8 caméras de surveillance

Fenestration	Très haut-de-gamme avec imposte. Tri-bride de marque Lapco, filtre solaire. Structure en PVC, extérieur en aluminium et intérieur en bois,
Fondation	Béton armé et coulé
Foyer-poêle	Foyer de masse au bois, double face, surdimensionné 48 X 32, manteau en pierre naturelles, structure déposée sur la dalle du sous-sol. Récupération de chaleur
Garage	Un garage simple intégré et un garage double détaché
Laveuse-sécheuse	Dans le walk-in de la cacp, installée sur un bassin de protection, directement relié aux égouts. 2 ^e installation disponible au sous-sol, pour appareils superposés
Mode de chauffage	Thermopompe, chauffage à air pulsé et plancher chauffant au glycol au sous-sol
Proximité des services	Village de St-Adolphe, parc, ski de fond, ski alpin, sentier motoneige et VTT
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte, garanti à vie et cuivre
Revêtement du bâtiment	Cèdre « clair de noeuds » et pierres naturelles taillées
Salle de bains	Douche semi-circulaire, bain auto-portant, bain thérapeutique CACP
Sous-sol	Finition à 80%, tous les planchers sont chauffants, plafonds de 8 pieds
Stationnement (nbre de places)	Garage intégré (1), garage détaché (2), allée (10)
Système d'égouts	Municipalité
Terrain	En pente vers le lac
Type de fenestration	A manivelles + 7 portes-patio
Vue	Sur le lac

5.1 FINITION

- Construite avec 2 matières principales – cèdre « clair de nœuds » et de la pierre naturelle taillée. Beaucoup d'encastres
- Structure en pin – on voit les poutres
- Fils électriques souterrains
- Toutes les portes sont en bois massif, surdimensionnées et faites sur mesure, les fenêtres sont couronnées d'imposte.

5.2 MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

Item	Description
Entrée électrique	200 ampères mais monter comme une 400, entrée souterraine
Réservoir d'eau chaude	60 gallons, installé 2014
Thermopompe	5 tonnes
Génératrice	Automatique 14 kw au gaz propane

6 COÛTS D'OPÉRATION

Description	Coût
Déneigement	650 \$
Gaz propane	800 \$
Hydro-Québec	5806 \$
Location de bonbonne gaz	100 \$
Système d'alarme relié	350 \$
Taxes municipales	10919 \$
Taxes scolaires	1123 \$
Total	19 748,00 \$

7 INCLUSIONS, EXCLUSIONS

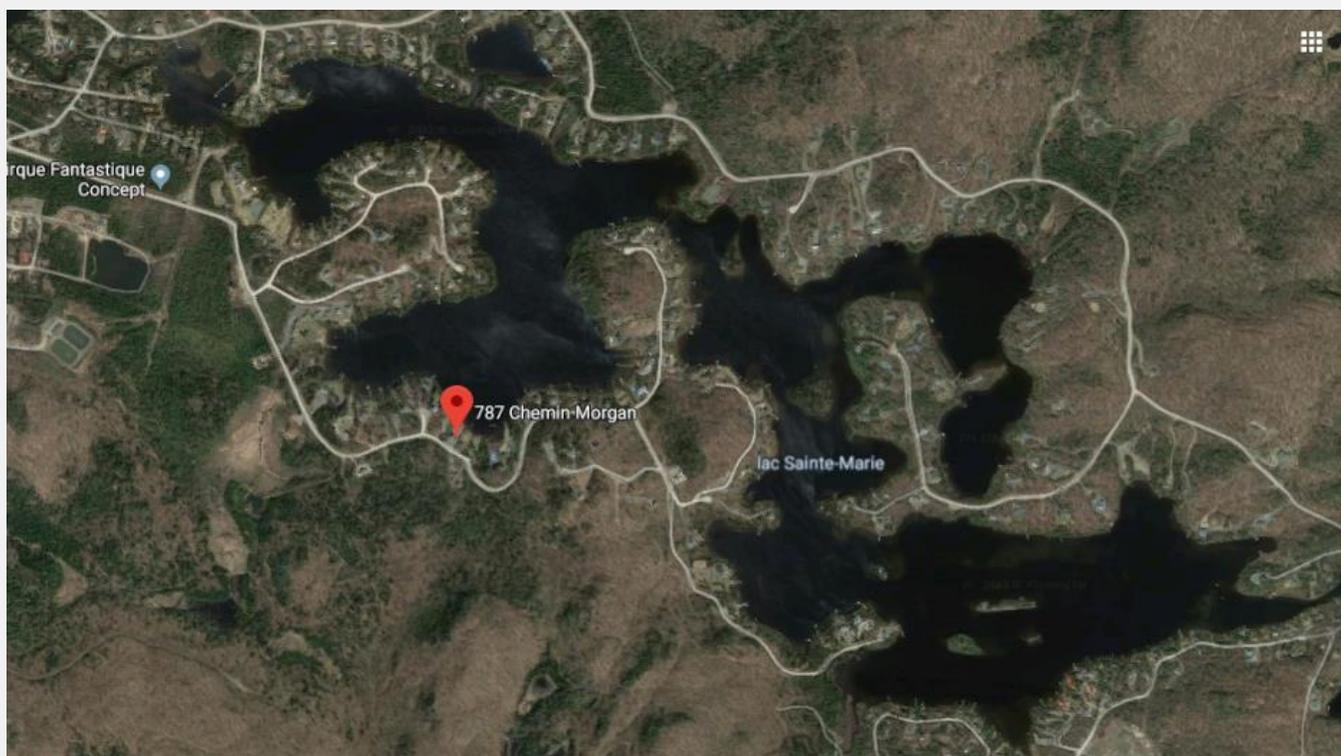
7.1 INCLUSIONS

- Réfrigérateur double Fisher-Paykall
- Cuisinière Heartland à six brûleurs au gaz avec four double
- Lave-vaisselle Asko
- Hotte de cuisine Miele

7.2 EXCLUSIONS

- Laveuse-sécheuse
- Réfrigérateur du garage
- Meubles et effets personnels

8 EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT



9 ATLAS DES LACS

Lac Sainte-Marie (secteur ouest)

Contactez l'Atlas

Description du lac et du bassin versant

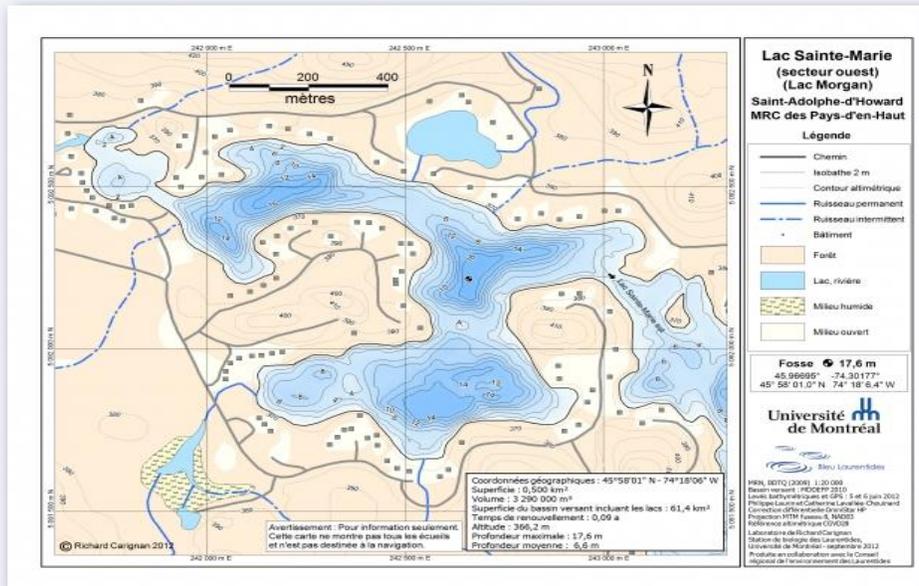
Identification :

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 km²
Volume du lac : 3 290 000 m³
Profondeur maximale : 17,6 m
Profondeur moyenne : 6,6 m
Altitude : 366,2 m
Superficie du bassin versant incluant les lacs : 61,4 km²
Temps de renouvellement : 0,09 année
Ratio de drainage : 122,80

Cartes bathymétriques



Lac Sainte-Marie (secteur est)

Contactez l'Atlas

Description du lac et du bassin versant

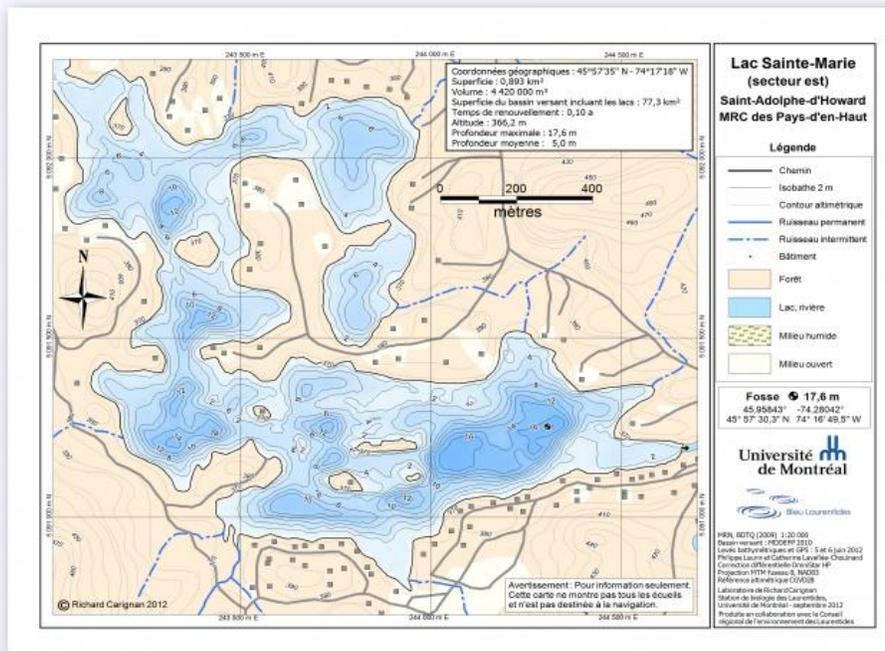
Identification :

Nom du lac : Sainte-Marie (secteur est)
Coordonnées géographiques : 74°17'18"O - 45°57'35"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 : 0,893 km²
Volume du lac : 4 420 000 m³
Profondeur maximale : 17,6 m
Profondeur moyenne : 5 m
Altitude : 366,2 m
Superficie du bassin versant incluant les lacs : 77,3 km²
Temps de renouvellement : 0,10 année
Ratio de drainage : 86,56

Cartes bathymétriques



10 SERVICES ET LOISIRS

10.1 PLAISIRS NAUTIQUE

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 (sur lequel est situé cette propriété) et Théodore

- Baignade
- Pêche
- Kayak, canot, planche à voile
- Ponton (moteur électrique)
- Location de Seadoo (lac St-Joseph)
- Ski nautique (lac St-Joseph)
- Glissades d'eau (St-Sauveur)

10.2 SKI ALPIN

	8 min.
	15 min.
	23 min.
	32 min.
	50 min.

10.3 ACTIVITÉS D'ÉTÉ

- Golf (Balmoral Morin-Heights)
- D'Arbre en arbre (Accro-Nature – Morin-Heights)
- Sentiers pédestres (St-Adolphe-d'Howard)
- Théâtre (St-Sauveur, Ste-Adèle et St-Agathe)
- Tours de calèche (St-Sauveur)



10.4 ACTIVITÉS D'HIVER

- Sentiers de ski de fond et raquette (St-Adolphe-d'Howard)
- Traîneau à chiens (Wentworth)
- Glissades (Parc St-Sauveur-des-Monts)
- Motoneige

