

PORTFOLIO

LE PARADIS AU BORD DU LAC PIERRE-AUBIN

67 ch. Des Sapins
St-Adolphe-d'Howard (Québec)
J0T 2B0

1 350 000 \$

Sotheby's | Québec
INTERNATIONAL REALTY



Chambres à coucher **5**
Salles de bain **2+2**
Évaluation municipale **583 900 \$**

Année de construction **2009**
Superficie approx. du terrain **103 231,24 pc**
Taxes municipales / scolaires **5 142 \$ / 601 \$**

**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
4 Environnement extérieur	5
4.1 Autres installations	5
4.2 Aménagement paysager	6
5 Caractéristiques de la construction	6
5.1 Mécanique du bâtiment	6
5.2 Liste des rénovations	7
6 Coûts d'opération (annuels)	7
7 Inclusions, exclusions et options d'achat	7
7.1 Inclusions	7
7.2 Exclusions	7
7.3 Options d'achat	7
8 Emplacement géographique et transport	8
9 Matrice graphique	9
10 Atlas des lacs	10
11 Services et loisirs	12

« 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

À la recherche d'un havre de paix pour s'isoler de la ville, le propriétaire a fait bâtir cette vaste et superbe résidence en 2009, afin d'y accueillir régulièrement sa grande famille et ses amis. 11 ans plus tard et près de la retraite, il est prêt à troquer son statut pour devenir un peu plus nomade et peut-être même aller s'établir en Europe.

2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Somptueuse résidence située en bordure du Lac Pierre-Aubin (non-navigable) comportant 5 chambres à coucher, 2 salles de bains, 2 salles d'eau, 3 coins repas/salle à manger, une cuisine gourmet, 2 salons, un sauna et un bureau.

On y accède par le chemin des Sapins, à travers un portail électrique pouvant être ouvert à distance par le propriétaire, grâce à la domotique. Une grande allée, bordée de lampadaires mène à la propriété, où l'on retrouve un grand stationnement, ainsi que l'accès au garage double.



À l'entrée, un vestibule fermé avec 2 garde-robes, suivi par un grand hall ouvert menant à une salle d'eau avec sauna et un petit bureau (présentement utilisé pour la surveillance par les 8 caméras).

La cuisine gourmet toute équipée saura plaire au chef en vous; un espace repas y est annexé, suivi par le boudoir, utilisé comme « Cigar Lounge ». Le grand salon à aire ouverte laisse entrer la lumière à profusion, par un mur complet de fenêtres avec vue sur l'eau le tout, réchauffé par un magnifique foyer au gaz. Un peu en retrait, une salle à manger avec rangement intégré complète le rez-de-chaussée.

Un bel escalier de bois mène à l'étage, comportant une grande salle familiale avec foyer au gaz, baignant de lumière naturelle, avec coin lecture et accès au balcon ainsi que les chambres #2 et #3 et leur salle de bains. En retrait pour protéger votre intimité, le quartier des maîtres vous attend : grande chambre à coucher avec foyer électrique, salle de bain attenante et walk-in. Par ce dernier, vous accédez aux dernières pièces, soit deux autres petites chambres et la salle de lavage.

Le garage double, accessible par la cuisine, comporte une jolie salle d'eau, un accès à la cour arrière, un plancher chauffant en béton, l'accès aux machines et réservoir d'eau chaude, ainsi que beaucoup de rangement.

Les deux balcons de chaque étage ceinturent la propriété et à l'extérieur, le gazebo de cèdre fait face au lac, afin de vous permettre d'assister à de magnifiques couchers de soleil. On y retrouve également une remise assez spacieuse pour y garer un tracteur à gazon.

Le meilleur pour la fin: une belle grande plage sablonneuse privée, sur le Lac Pierre-Aubin, qui est non-navigable.

Propriété clé en main, entretenue et mise au goût du jour avec soin par son propriétaire unique.

Possibilité d'option d'achat sur certains meubles/biens non-inclus: à discuter.

Date d'occupation possible : 30 jours suivants une promesse d'achat acceptée

3 DESCRIPTION DES PIÈCES

3.1 GRANDEUR DES PIÈCES

Nbre pièces	21	Nbre chambres	5+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+2
Niveau	Pièce	Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)	Revêtement de sol	
RDC	Vestibule	9,1 X 7,1 p	2,77 X 2,16 m	Céramique	
RDC	Hall d'entrée	13 X 7,5 p irr	3,96 X 2,26 m irr	Céramique	
RDC	Bureau	9 X 8 p	2,74 X 2,44 m	Céramique	
RDC	Salle d'eau	7 X 6,5 p irr	2,13 X 1,96 m irr	Céramique	
RDC	Sauna	7 X 3 p	2,13 X 0,91 m	Céramique	
RDC	Cuisine	15,1 X 14 p	4,60 X 4,27 m	Céramique	
RDC	Coin-repas	9 X 14 p irr	2,74 X 4,27 m irr	Céramique	
RDC	Boudoir	12 X 13 p irr	3,66 X 3,96 m irr	Céramique	
RDC	Salon	19 X 19 p irr	5,79 X 5,79 m irr	Céramique	
RDC	Salle à manger	14 X 15 p	4,27 X 4,57 m	Céramique	
RDC	Salle d'eau	4 X 6 p	1,22 X 1,83 m	Céramique	
2	Salle familiale	32 X 23 p irr	9,75 X 7,01 m irr	Céramique	
2	Chambre à coucher	12 X 12 p irr	3,66 X 3,66 m irr	Bois	
2	Salle de bains	8 X 11 p irr	2,44 X 3,35 m irr	Céramique	
2	Chambre à coucher	14 X 12 p irr	4,27 X 3,66 m irr	Bois	
2	Chambre à coucher principale	22 X 15 p irr	6,71 X 4,57 m irr	Bois	
2	Salle de bains	12,5 X 8 p irr	3,78 X 2,44 m irr	Céramique	
2	Walk-in	10 X 6 p	3,05 X 1,83 m	Bois	
RDC	Salle de lavage	10 X 6 p irr	3,05 X 1,83 m irr	Céramique	
2	Chambre à coucher	12 X 7,5 p	3,66 X 2,26 m	Céramique	
2	Chambre à coucher	12 X 8 p irr	3,66 X 2,44 m irr	Céramique	
Espace additionnel		Dimensions (Impériales)	Dimensions (Métriques)		
Garage		22 X 22 p irr	6,71 X 6,71 m irr		
Balcon		93 X 5,10 p	28,35 X 1,78 m		
Balcon		93 X 5,10 p	28,35 X 1,78 m		
Remise		16 X 12 p	4,88 X 3,66 m		
Gazebo		14 X 14 p irr	4,27 X 4,27 m irr		

3.2 REZ-DE-CHAUSSÉE

Tous les planchers du rez-de-chaussée sont **chauffants** et en cobblestone, une pierre naturelle très durable. Plafonds de 9 pieds au rez-de-chaussée.

Pièce	Dimensions en pi	Description
Vestibule	9,1 x 7,1	Deux garde-robes, fermé, céramique
Hall d'entrée	13 x 7,5 irr	Ouvert sur le rez-de-chaussée, plancher de céramique
Bureau	9 x 8	À côté de l'entrée, présentement utilisé pour la surveillance par caméras, espace cellier, garde-manger et coin café. Rangement intégré sur tous les murs, belle lumière naturelle, céramique
Salle d'eau	7 x 6,5 irr	À coté de l'entrée, accès au « wet sauna »
Sauna	7 x 3	De type Wet Sauna, avec douche
Cuisine	15,1 x 14 irr	Accès au garage (très bien dissimulé), cuisine gourmet avec comptoirs de granite, électroménagers professionnels, cuisinière au gaz Wolf, four et micro-ondes encastrés, îlot central de 6 x 4 pi avec cellier intégré, armoires de merisier, beaucoup de rangement

Pièce	Dimensions en pi	Description
Coin repas	9 x 14 irr	Entre la cuisine et le boudoir, accès à l'extérieur
Boudoir	12 x 13 irr	Présentement utilisé comme « Cigar lounge », ce coin de l'aire ouverte du rdc comporte un système de purification de l'air silencieux à haute efficacité (ventilateur au plafond qui aspire la fumée)
Salon	19 x 19 irr	Foyer au gaz, grand espace ouvert, vue sur l'eau, accès à l'extérieur, climatiseur mural 18 000 BTU servant aussi à chauffer
Salle à manger	14 x 15	Légèrement en retrait, rangement sur mesure sur tous les murs, possibilité d'y recevoir de nombreux invités, petit frigo et machine à glaçons intégrés, foyer au gaz, comptoirs de granite
Salle d'eau	4 x 6	Accessible par le garage, très confortable

3.3 DEUXIÈME ÉTAGE

La vue à partir du 2^e étage est à couper le souffle! La salle de lavage ainsi que les chambre à coucher #4 et #5 sont accessibles par le walk-in de la chambre principale ou par le balcon.

Pièce	Dimensions en pi	Description
Salle familiale	32 x 23 irr	Céramique, climatiseur mural 18 000 BTU servant aussi à chauffer, foyer au gaz, accès au balcon qui fait le tour de la propriété, coin lecture
Chambre à coucher #2	12 x 12 irr	Plancher de bois, garde-robe, de bonnes dimensions, vue à l'avant de la propriété, sdb attenante avec douche vitrée
Salle de bains	8 x 11 irr	Douche vitrée, céramique,
Chambre à coucher #3	14 x 12 irr	Plancher de bois, garde-robe, vue sur l'arrière de la propriété,
Chambre à coucher principale	22 x 15 irr	Plancher de bois, foyer électrique, climatiseur mural 18 000 BTU servant aussi à chauffer, accès au balcon, sdb attenante, walk-in
Salle de bains attenante ccp	12,5 x 8 irr	Plancher de céramique, douche spa multi-jets, télévision encastrée, bain de vapeur, baignoire à remous,
Walk-in ccp	10 x 6	Plancher de bois, tablettes et tringles, accès au reste de l'étage
Couloir	5 x 13 irr	Accessible par le walk-in, climatiseur mural, céramique, accès au balcon
Salle de lavage	10 x 6 irr	Plancher de céramique, échangeur d'air, laveuse-sécheuse superposées, garde-robe, rangement
Chambre à coucher #4	12 x 7,5	Céramique, garde-robe, présentement utilisée comme salle de gym
Chambre à coucher #5	12 x 8 irr	Céramique, garde-robe, présentement utilisée comme salle de massage, vue sur l'avant de la propriété

4 ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

4.1 AUTRES INSTALLATIONS

Pièce	Dimensions	Description
Garage	22 x 22 irr	Attaché, double largeur, plancher chauffant en béton, accès aux machines et au réservoir d'eau chaude, accès à la cour, salle d'eau
Balcon (rez-de-chaussée)	93 x 5,10	Fait le tour de la propriété; le BBQ est branché sur la ligne de gaz propane de la maison
Balcon (2e)	93 x 5,10	Fait le tour de la propriété
Remise	16 x 12	Assez spacieuse pour y garer un tracteur à gazon, une chaloupe, etc.
Gazebo en cèdre	14 x 14 irr	Face au lac, vue sur l'eau et les montagnes

4.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Particularité	Description
Rivage	Plage sablonneuse privée, Lac Pierre-Aubin, non-navigable
Orientation de la cour	Ouest (magnifiques couchers de soleil)

5 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Air climatisé	4 climatiseurs muraux installés en juillet 2020 (servent aussi à chauffer au besoin)
Allée	Non pavée, gravier
Appareils en location	Réservoir au propane (90\$/an)
Approvisionnement en eau	Puits artésien
Cuisine	Armoires de bois (merisier), comptoirs de granite
Eau (proximité)	Accès au lac, bordé par l'eau, non-navigable, Lac Pierre-Aubin.
Énergie pour le chauffage	Électricité, planchers chauffants
Équipements/Services	Échangeur d'air, Ouvre-porte électrique (garage), Sauna, Système d'alarme
Fenestration	PVC
Fondation	Béton coulé
Foyer-poêle	Au gaz, électrique
Garage	Attaché, chauffé par le plancher, double largeur
Laveuse-sécheuse	Salle de lavage (2e niveau), superposées
Mode de chauffage	Plinthes à convection, plancher radiant, climatiseurs muraux (4)
Particularités du site	Aucun voisin à l'arrière
Proximité des services	Autoroute, École primaire, Golf, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond, plage public
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte
Revêtement du bâtiment	Bois, maibec
Stationnement (nbre de places)	Allée (15), Garage (2)
Système d'égouts	Fosse septique, ecoflo, conformes pour 3 chambres
Terrain	Boisé, paysager
Topographie	En pente, Plat
Type de fenestration	Manivelle (battant)
Vue	Panoramique, Sur l'eau, Sur la montagne

5.1 MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

Item	Description
Réservoir d'eau chaude	60 gallons, accessibles par le garage
Électricité extérieur	Électricité souterraine sous l'allée, jusqu'à la maison

5.2 LISTE DES RÉNOVATIONS

Année	Description
2020	Ajout de 4 climatiseurs muraux
2019	Lampadaires de l'allée
2018	Pompe du puits artésien changée
2017	Portail électrique (25,000\$) – peut s'ouvrir à distance avec domotique

6 COÛTS D'OPÉRATION (ANNUELS)

Description	Coût
Hydro-Québec	4 520 \$
Location réservoir propane	90 \$
Taxes municipales	5 142 \$
Taxes scolaires	601 \$
Total	10 353 \$

7 INCLUSIONS, EXCLUSIONS ET OPTIONS D'ACHAT

7.1 INCLUSIONS

- Micro-ondes encastré
- Four encastré
- Plaque de cuisson au gaz Wolf
- Réfrigérateur Ge Profile
- Laveuse-sécheuse
- Cellier
- Stores

7.2 EXCLUSIONS

- Meubles et effets personnels

7.3 OPTIONS D'ACHAT

À voir avec le propriétaire suite à une offre d'achat.

Lac Pierre-Aubin

Contactez l'Atlas

Description du lac et du bassin versant

Identification :

Nom du lac : Pierre-Aubin
Coordonnées géographiques : 74°25'46"O – 45°57'53"N
Numéro RSVL : 474
MRC : [Les Laurentides](#), [Les Pays-d'en-Haut](#)
Municipalités : [Montcalm](#), [Saint-Adolphe-d'Howard](#)
OBV : [Organisme de bassins versants des rivières Rouge, Petite Nation et Saumon \(OBVRPNS\)](#)

Données morphométriques et hydrologiques :

Superficie du lac : 0 km²
Volume du lac : 0 m³
Profondeur maximale : 0 m
Profondeur moyenne : 0 m
Altitude : 0 m
Superficie du bassin versant incluant les lacs : 0 km²
Temps de renouvellement : N/D
Ratio de drainage : 0,00

Règlements, politiques et usages

Municipalité Montcalm : [Règlements](#) [Environnement](#)
Municipalité Saint-Adolphe-d'Howard : [Règlements](#) [Environnement](#)
MRC Les Laurentides : [Règlements](#) [Politiques](#)
MRC Les Pays-d'en-Haut : [Règlements](#) [Politiques](#)

Études et rapports

Autres :

Caractérisation des rives : [Caractérisation des rives \(2011\)](#)
Caractérisation des plantes aquatiques : [Caractérisation des plantes aquatiques-RÉGION2018](#)

Soutien technique des lacs :

Rapport d'activités : [Municipalité de Montcalm - 2011 - CRE Laurentides](#)
[RAPPORT_STBL_2019_SADL](#)

RSVL :

Faits saillants RSVL : [Suivi de la qualité de l'eau](#)

Vie associative

Regroupement possible pour ce lac: [Regroupement des associations et des personnes pour la protection de l'environnement et des lacs de Saint-Adolphe-d'Howard](#)
Association des propriétaires du Domaine des Lacs (APDL)

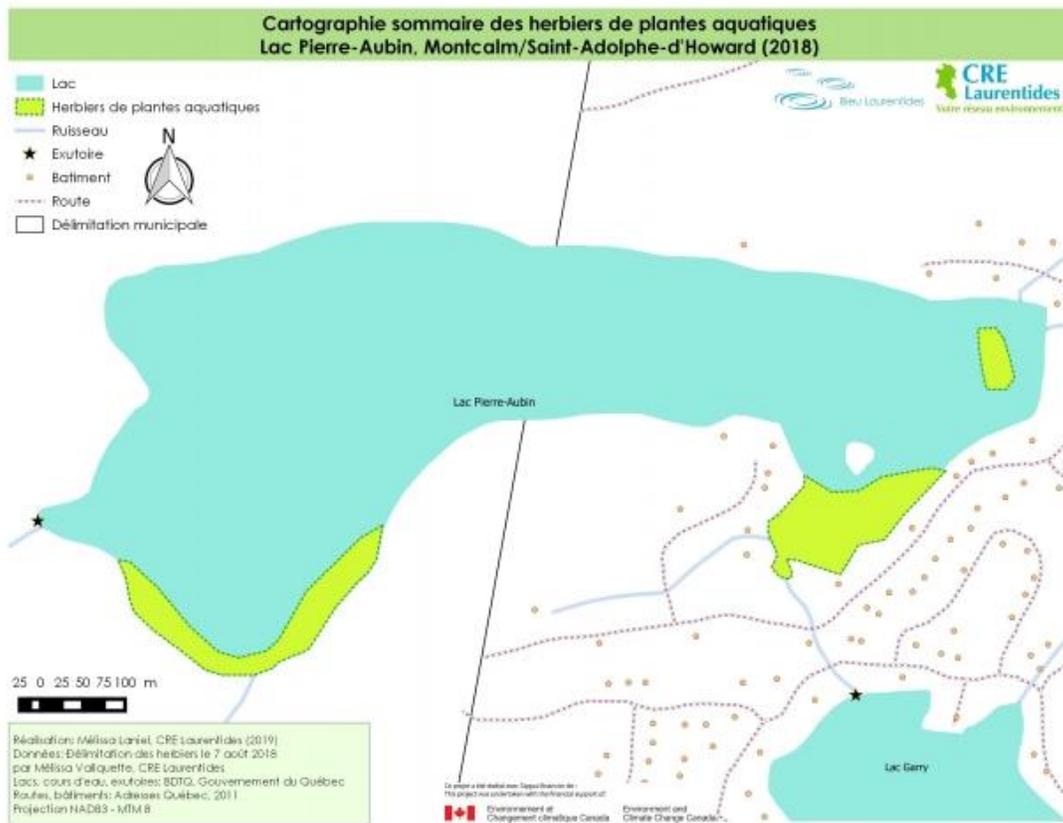
Photos



Brasénie de Schreber



Characées



Autres cartes

Il n'y a pas d'autre carte associée à ce lac pour l'instant

Références et outils

Groupe de recherche interuniversitaire en limnologie et en environnement aquatique :

GRIL - site internet :

https://oraprdnt.uqtr.quebec.ca/pls/public/gscw030?owa_no_site=1272

MDDEFP :

Direction régionale (Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides) :

http://www.mddefp.gouv.qc.ca/ministere/rejoindr/adr_reg.htm#mtl-laval-laurent

Réseau de surveillance volontaire des lacs :

<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/eau/rsv/>

Section rivières et lacs :

<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/eau/flrivlac/riv-lac.htm>

Urgence Environnement :

<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/ministere/rejoindr/urgence.htm>

Publications CRE :

Publications CRE Laurentides :

<http://www.crelaurentides.org/index.php/documents/eau-lacs>

Trousse des lacs :

Carnet de santé :

<http://www.troussedeslacs.org/carnet.html>

Fiches théoriques :

<http://www.troussedeslacs.org/fiches.html>

Glossaire :

<http://www.troussedeslacs.org/pdf/glossaire.pdf>

Protocoles de caractérisation :

<http://www.troussedeslacs.org/protocoles.html>

Réalisé par le *Conseil régional de l'environnement des Laurentides* en collaboration avec *l'Atlas web des Laurentides* avec le soutien financier de la *Conférence régionale des élus des Laurentides*.

11 SERVICES ET LOISIRS

Saint-Adolphe-d'Howard est un village pittoresque situé au coeur 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.

Centre de plein air de St-Adolphe-d'Howard : Réseau de sentiers pour la randonnée, ski de fond et raquettes.

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.

Ski alpin

	12 min.
	23 min.
	30 min.
	42 min.
	65 min.