

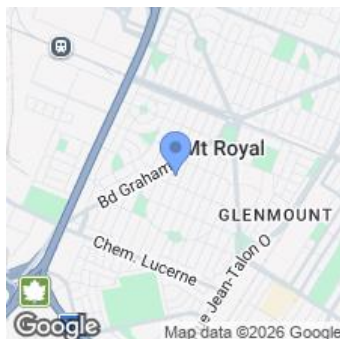


Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**BLVD IMMOBILIER**  
 Agence immobilière  
 6600, Rte Transcanadienne #203  
 Pointe-Claire (QC) H9R 4S2

**Laurie Fearon 514-575-7984**  
 Real Estate Broker  
 Brokers@LaurieFearon.com  
**Shapoor Hoghooghi 514-295-8787**  
 Real Estate Broker  
 Brokers@ShapoorHoghooghi.com



No Centris 20963573 (En vigueur)



1 995 000 \$

**266 Av. Kenaston**  
**Mont-Royal**  
**H3J 0A2**  
**Région** Montréal  
**Quartier**  
**Près de** Graham Blvd.  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	1952
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	37 X 33 p	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 221 pc	<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2025)
<b>Dimensions du terrain</b>	106 X 50 p	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	5 319 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	1680608	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

<b>Évaluation (municipale)</b>		<b>Taxes (annuelles)</b>		<b>Dépenses/Énergie (annuelles)</b>	
<b>Année</b>	2025	<b>Municipale</b>	11 874 \$ (2026)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	1 013 100 \$	<b>Scolaire</b>	1 810 \$ (2026)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	1 212 400 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>	255 \$ (2025)	<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	2 225 500 \$ (89,64%)	<b>Total</b>	13 939 \$	<b>Total</b>	

<b>Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)</b>					
<b>Nbre pièces</b>	<b>Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)</b>	<b>Nbre salles de bains + salles d'eau</b>			
12	4+0	2+1			
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Salon	19 X 13,11 p	Bois	Foyer-Poêle.	
RDC	Salle à manger	15,8 X 13,11 p	Bois		
RDC	Cuisine	17,5 X 12,1 p	Céramique		
RDC	Salle d'eau	5,6 X 4,4 p	Céramique		
RDC	Salle familiale	19,10 X 9,5 p	Bois		
2	Chambre à coucher principale	15,6 X 13,11 p	Bois		
2	Salle de bains	7,2 X 5 p	Tapis	En Suite	
2	Chambre à coucher	14,2 X 13,11 p	Bois		
2	Chambre à coucher	13,4 X 9,11 p	Bois		
2	Chambre à coucher	10,4 X 9,6 p	Bois		

2	Salle de bains	8,1 X 7,5 p irr	Céramique
2	Rangement	7,8 X 3,11 p	Bois
SS1	Salle de jeux	24,2 X 22,8 p	Tapis
SS1	Salle de lavage	15 X 6,9 p	Béton
SS1	Rangement	19 X 12,7 p	Béton

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Rénovations</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (2), Garage (1)
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Allée</b>	Asphalte
<b>Fenestration</b>	Bois	<b>Garage</b>	Intégré, Simple largeur
<b>Type de fenestration</b>	Manivelle (battant)	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé)	<b>Topographie</b>	Plat
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	<b>Particularités du site</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Vue</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au bois	<b>Proximité</b>	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Parc, Piste cyclable, Réseau Express Métropolitain (REM), Transport en commun
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

## Inclusions

Cuisinière, réfrigérateur, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, rideaux et stores (là où ils sont installés) et ouvre-porte de garage, BBQ

## Exclusions

## Remarques

Nichée sur une rue paisible dans le secteur le plus recherché de Ville de Mont-Royal, cette magnifique maison classique à deux étages, soigneusement entretenue, est chérie par la même famille depuis 45 ans. Une occasion rare d'acquérir une propriété bien entretenue dans un emplacement de choix -- à proximité des meilleures écoles, des parcs, du REM, des services de quartier, des cafés et du nouveau complexe commercial et de divertissement Royalmount. L'équilibre parfait entre tranquillité de banlieue et accessibilité urbaine. Chaleureuse, accueillante et baignée de lumière naturelle.

## Addenda

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- \* Hall d'entrée accueillant
- \* Salon lumineux
- \* Salle à manger donnant sur le patio arrière
- \* Cuisine avec coin repas et armoires sur mesure
- \* Salle d'eau

### ÉTAGE

- \* Spacieuse chambre principale avec salle de bain attenante et 3 chambres supplémentaires
- \* Boudoir distinct avec mobilier intégré -- facilement convertible en 5e chambre

\* Salle de bain complète avec baignoire

#### SOUS-SOL

- \* Grande salle familiale avec bar sur mesure
- \* Espace pour bureau à domicile
- \* Salle de lavage
- \* Salle mécanique avec beaucoup de rangement

#### EXTÉRIEUR

- \* Garage intégré simple largeur
- \* Allée pouvant accueillir 3 voitures
- \* Cour arrière privée et clôturée, bordée de haies matures
- \* Aménagement paysager avec système d'irrigation
- \* Grand patio, idéal pour les repas et réceptions extérieures

#### EMPLACEMENT

- \* Située dans le secteur sud-ouest prisé de TMR
- \* À proximité des meilleures écoles, parcs, espaces verts, de l'aréna de TMR et de la bibliothèque municipale
- \* À quelques pas des services, épicerie, cafés, boutiques et du nouveau complexe Royalmount
- \* Accès facile au REM, aux transports en commun, aux grands axes routiers et au centre-ville de Montréal -- un emplacement stratégique et idéal pour la vie familiale

Ne manquez pas cette occasion rare de créer votre espace de vie idéal dans un emplacement de choix à TMR .

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : >>> Cette vente est faite sans aucune garantie légale de qualité, vendue telle quelle, dans son état actuel, aux risques et périls de l'acheteur >>> Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-71276

#### Source

BLVD IMMOBILIER, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.