



Mario Conte  
Delivering the Impossible  
P : 514 894 9400  
E : mario@marioconte.com

**Montréal (Saint-Léonard)-7640, Rue du Mans, 802**

**\$625,000**



**7640, Rue du Mans, Montréal (Saint-Léonard), H1S3G3**

ULS : 22312141

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Condo de 1582 pieds carrés allie sophistication et fonctionnalité. Avec ses trois chambres spacieuses, il offre confort et intimité. Le design à aire ouverte du salon et de la salle à manger crée une atmosphère accueillante, tandis que le grand balcon en céramique offre un espace extérieur privilégié avec une superbe vue sur la ville. Il dispose également d'une salle de lavage indépendante, de deux salles de bains, dont une attenante à la chambre principale. Une place de stationnement intérieur et espace de rangement inclus. Situé au coeur de la ville et à proximité de toutes les commodités essentielles incluant futur Metro a quelques pas.

## INFORMATIONS DÉTAILS

### PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	2
Garage en vedette	3
Piscine Vedette	Chauffée , Creusée , Intérieure

### Financiers

#### Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$31,800.00
Évaluation du bâtiment	\$509,800.00
Évaluation municipale	\$541,600.00

#### Taxes

Municipale	\$3,717.00
École	\$434.00
Total	\$4,151.00

#### Dépense annuelle

Frais de copropriété	\$6,456.00
Total	\$6,456.00

## ADDENDA

### EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL

#### L'IMMEUBLE:

Bienvenue dans cet immeuble exceptionnel qui offre un cadre de vie sûr et confortable, doté des meilleures commodités :

- Sécurité optimale grâce à des caméras de surveillance et un accès sécurisé 24/7.
- Confort absolu avec un fonds de prévoyance bien entretenu pour votre tranquillité d'esprit.
- Un service de premier ordre pour les copropriétaires, incluant une salle de conditionnement physique, une piscine intérieure, des saunas, une salle communautaire, un service de concierge, et bien plus encore...

Profitez d'un espace de stationnement intérieure surdimensionnée.

Aussi l'unité est protégée avec des détecteurs d'eau .

#### LOCALISATION STRATÉGIQUE:

La situation géographique de cet immeuble est tout simplement idéale :

- À deux pas des autoroutes 40 et 25, facilitant vos déplacements.
- Une variété de commerces de proximité et de restaurants à votre disposition.
- Des arrêts d'autobus à seulement 3 minutes de marche, pour une mobilité aisée.
- Le magnifique Parc Ladauversière à proximité, équipé de piscines, d'une pataugeoire, de terrains de tennis, de soccer, de pétanque, de baseball, et bien plus encore.
- La future station de métro Lacordaire de la ligne bleue pour une accessibilité encore meilleure.

De plus, vous profiterez de nombreux parcs à proximité, notamment le Parc Ladauversière, le Parc Laurier MacDonald, et le Parc Giuseppe-Garibaldi (avec son terrain de soccer).

Vous serez également proche de services essentiels tels que les épiceries, les pharmacies, et les grands magasins.

#### ÉCOLES DE QUALITÉ À PROXIMITÉ:

Si vous avez des enfants, vous apprécierez la proximité des écoles primaires et secondaires de renom, dont La Dauversière, Alphonse-Desjardins, Lambert-Closse, Dante, et l'École secondaire Laurier MacDonald.

Ne ratez pas cette opportunité unique de vivre dans un emplacement exceptionnel, alliant confort, commodité et qualité de vie.

Les frais sont de 538\$ par mois .

## Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Résidentiel
Année de construction	1992
Number of Rooms	7

Superficie Habitable	1,582.31 PC
Nombre d'étages	15
Garage	Chauffé , Intégré , Simple largeur

Caractéristiques du terrain et extérieur

Vue	Panoramique , Sur la ville
Stat. (total)	Au garage , 1
Cadastre - Parking (inclus dans le prix)	Garage , 1
Piscine	Chauffée , Creusée , Intérieure
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Garderie/CPE , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Salon	8	19.2x18.5 pi	Tapis	
Salle de bains	8	9.4x8.4 pi	Céramique	
Chambre à coucher principale	8	15.11x12.0 pi	Tapis	
Chambre à coucher	8	15.4x10.0 pi	Tapis	
Chambre à coucher	8	15.8x9.11 pi	Bois	
Cuisine	8	17.10x8.11 pi	Céramique	
Salle à manger	8	13.11x12.6 pi	Céramique	
Hall d'entrée	8	10.11x6.11 pi	Céramique	
Salle de lavage	8	6.7x5.11 pi	Céramique	

Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes électriques
Énergie de chauffage	Électricité

Équipements / services	Climatiseur central , Échangeur d'air , Interphone , Sauna , Thermopompe centrale
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Appareils de location	Chauffe-eau , 1
Zonage	Résidentiel
Un accès facile	Ascenseur
Services disponibles	Salle d'exercice , Détecteur d'incendie

## INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Lave-vaisselle, fixtures électriques, stores, rideaux et tringles
Exclusions	Chauffe-eau en location. PEUT se vendre meublé. En discuter en deuxième moment .

