

**PARTOUT EN ESTRIE  
ET PLUS !**

**LEBEL**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

15, rue Child, Coaticook (Québec) J1A 2B2  
www.lebelimmeubles.com | 819 849-3333



**275-277, RUE MICHAUD,  
COATICOOK**

**399 000 \$**

MLS / ID #9703563

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Duplex bien situé à proximité du Parc de la Gorge avec ses sentiers pédestre, de vélo de montagne et de raquette ainsi que de la piste cyclable et d'un parc municipal avec modules de jeux et patinoire.

- Cour et patio privé pour chaque unité.

- Unité en location (275): - Logement non fumeur, petits chiens permis. - Selon l'entente avec le nouveau locataire (01-07-2025), la peinture sera refait. Le coût du loyer sera de 900\$/mois. - 2 espaces de stationnement.

Location système d'alarme 46,00\$/mois, soit 552,00\$/année avec contrat jusqu'au 1er juillet 2026.

## INCLUSION

Unité du 277: Pôles, rideaux, stores, lave-vaisselle, plafonniers, réfrigérateur du sous-sol, congélateur du sous-sol, foyer extérieur, balançoire extérieure, air climatisées portatives du salon et de la petite chambre, cordes de bois, corde à linge, auvent et miroir de la salle de bain. Unité du 275: Plafonniers et meuble garde-manger.

## EXCLUSION

Gazebo, effets personnels des propriétaires et des locataires.

## DESCRIPTION

Ce charmant duplex tout en brique se distingue par sa configuration recherchée avec deux unités côte à côte, offrant à chaque occupant confort et intimité. Chaque unité propose un rez-de-chaussée fonctionnel avec salon, salle à manger et cuisine, ainsi qu'une salle d'eau dans le No 277. À l'étage, on retrouve trois chambres à coucher et salle de bain complète. Tandis que le sous-sol offre une salle familiale et un bureau (2 pour le No 275). À l'extérieur, un grand patio et un terrain privé permettent de profiter pleinement des beaux jours. Un garage détaché de grande dimension vient compléter l'ensemble avec espace atelier et de rangement.

## DÉTAILS DES PIÈCES

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Salon	1er niveau/RDC	Plancher flottant 14.7x11.8 P	
Cuisine	1er niveau/RDC	Céramique 11.5x8.10 P	
Salle à manger	1er niveau/RDC	Céramique 12.5x11.5 P	
Chambre à coucher	2ième étage	Bois 12.6x9 P	
Chambre à coucher	2ième étage	Plancher flottant 11x8.8 P	

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Chambre à coucher	2ième étage	Plancher flottant 11x9.1 P	
Salle de bains	2ième étage	Céramique 8.7x6.8 P	
Salle familiale	Sous-sol	Tapis 10.7x14 P	
Bureau à domicile	Sous-sol	Tapis 7.2x7.2 P	
Bureau à domicile	Sous-sol	Tapis 11.3x11.7 P	
Rangement	Sous-sol	Béton 7.7x15.8 P	
Salon	1er niveau/RDC	Bois 22.1x11.8 P	
Cuisine	1er niveau/RDC	Céramique 19.1x11.6 P	Armoires bois/Lav-Séch.
Salle d'eau	1er niveau/RDC	Céramique 2.5x5.4 P	
Salle de bains	2ième étage	Céramique 7.10x6.8 P	
Chambre à coucher	2ième étage	Plancher flottant 11.2x9.4 P	
Chambre à coucher	2ième étage	Plancher flottant 9x14.9 P	
Chambre à coucher	2ième étage	Plancher flottant 11.2x8.11 P	
Salle familiale	Sous-sol	Tapis 18.1x23 P	
Chambre à coucher	Sous-sol	Tuiles 11.9x9.8 P	

## GÉNÉRAL

Prix	399 000 \$
Délais occupation	45 jours
Reprise de finance	Non
Évaluation du terrain	50 800 \$
Évaluation du bâtiment	205 600 \$
Évaluation totale	256 400 \$

# DÉPENSES

Coût d'énergie	2 218 \$
Autres locations	552 \$
Taxes municipales	3 012 \$
Taxes scolaires	148 \$
Total	5 930 \$

# AUTRES INFORMATIONS

Type	Duplex
Année d'évaluation	2025
Déclaration du vendeur	Voir courtier inscripteur
Catégorie de la propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Nombre d'étages	2
Façade du bâtiment	14.35 Mètres
Profondeur du bâtiment	7.91 Mètres
Façade du terrain	19.51 Mètres
Profondeur du terrain	35.33 Mètres
Superficie du terrain	716.2 Mètres carrés
Nombre d'unité au total	2
Statut	En vigueur
Vente sans garantie légale	E

# CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

Allée	Non pavée, Asphalte
Aménagement du terrain	Terrain/cour bordé de haies, Clôturé

# CARACTÉRISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

<b>Armoires</b>	Mélamine, Bois
<b>Mode de chauffage</b>	Plinthes électriques, Plinthes à convection
<b>Approvisionnement en eau</b>	Municipalité
<b>Équipement disponible</b>	Autre, Ouvre porte de garage, Système d'alarme
<b>Fenêtres</b>	PVC
<b>Fondation</b>	Béton coulé
<b>Garage</b>	Détaché
<b>Revêtements</b>	Brique
<b>Particularités</b>	Aucun voisin à l'arrière
<b>Proximité</b>	Piste cyclable, Parc-espace vert
<b>Services disponibles</b>	Détecteur d'incendie
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalement aménagé
<b>Stationnement</b>	Extérieur (3), Au garage (1)
<b>Système d'égouts</b>	Municipal
<b>Type de fenêtre</b>	Coulissante, Autre, Porte-patio, Guillotine
<b>Toiture</b>	Bardeaux d'asphalte
<b>Topographie</b>	Plat
<b>Zonage</b>	Résidentiel

## PHOTOS



# PHOTOS



Salon



Intérieur



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle d'eau



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher

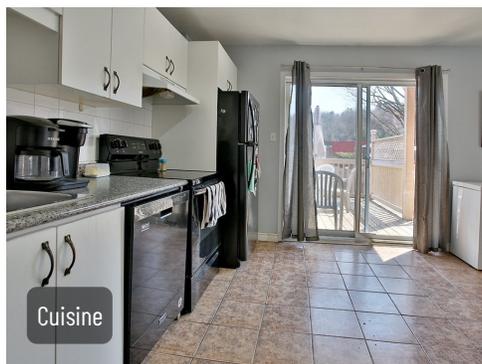
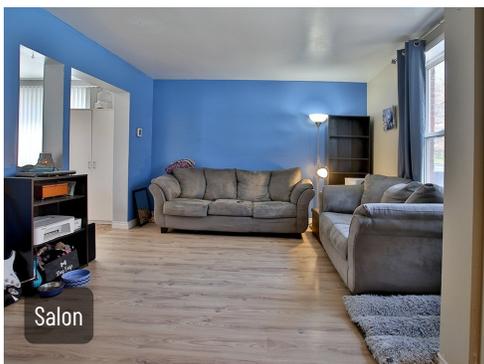
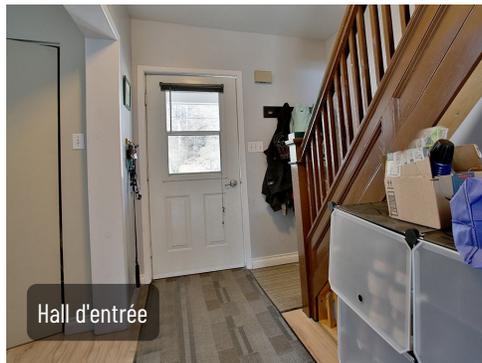


Chambre à coucher



Salle familiale

# PHOTOS



# PHOTOS

