



**Anthony Gentile**, Courtier immobilier résidentiel  
**M IMMOBILIER**  
 Agence immobilière  
 1451, rue Drummond  
 Montréal (QC) H3G 1W3  
<http://www.mmontreal.com>

438-825-2569 / 514-545-2545

[anthony@sellingmtl.com](mailto:anthony@sellingmtl.com)

m

No Centris 18468824 (En vigueur)



2 150 000 \$

**14621 Boul. Gouin O.**  
**Montréal (Pierrefonds-Roxboro)**  
**H9H 1A9**

**Région** Montréal  
**Quartier** Pierrefonds/Centre Ouest  
**Près de** St-Jean  
**Plan d'eau** Rivière des Prairies

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages	<b>Année de construction</b>	2002
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Intergénération</b>		<b>Saisonnier</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	64,1 X 40,3 p irr	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie habitable</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Cert. de loc.</b>	Oui (2013)
<b>Dimensions du terrain</b>	120,1 X 184,10 p irr	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Superficie du terrain</b>	17 473,05 pc	<b>Date ou délai d'occupation</b>	60 jours PA/PL acceptée
<b>Cadastre</b>	1841885	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Zonage</b>	Résidentiel		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
<b>Année</b>	2023	<b>Municipale</b>	9 674 \$ (2024)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	978 900 \$	<b>Scolaire</b>	1 160 \$ (2024)	<b>Électricité</b>	
<b>Bâtiment</b>	518 800 \$	<b>Secteur</b>		<b>Mazout</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Gaz</b>	
<b>Total</b>	1 497 700 \$ (143,55%)	<b>Total</b>	10 834 \$	<b>Total</b>	

**Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)**

Nbre pièces	23	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	4+1	Nbre salles de bains + salles d'eau	3+1
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>	
RDC	Vestibule	8,5 X 7,7 p	Céramique	2 placards	
RDC	Salle familiale	13,8 X 15 p	Bois		
RDC	Salle à manger	13,8 X 14,10 p	Bois		
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	13 X 16,2 p	Bois		
RDC	Cuisine	13,6 X 11,10 p	Céramique	électroménagers inclus	
RDC	Coin-repas	13 X 14,6 p irr	Bois		
RDC	Salon	17,8 X 17,8 p	Bois	Foyer-Poêle.	
RDC	Salle d'eau	6,7 X 5,7 p	Céramique		
RDC	Salle de lavage	8,10 X 6,9 p	Céramique	laveuse et sècheuse incluses	
2	Chambre à coucher principale	27,3 X 16,9 p irr	Bois	Foyer-Poêle. grand placard; salle de bain	
2	Salle de bains	13 X 9,1 p	Céramique	jacuzzi, deux lavabos + douche	

2	Penderie (Walk-in)	8,10 X 4 p	Bois	placard sur mesure
2	Chambre à coucher	13,10 X 11,7 p	Bois	
2	Chambre à coucher	13,10 X 12,8 p	Bois	
2	Chambre à coucher	13,11 X 12,7 p	Bois	grand placard
2	Bureau	13 X 11,4 p	Bois	possibilité 6ème chambre
2	Salle de bains	10,3 X 8 p	Céramique	
SS1	Salle de jeux	28,10 X 12,11 p	Plancher flottant	
SS1	Gym	18,4 X 13,6 p	Plancher flottant	équipement de gym inclus
SS1	Salle de bains	12,7 X 8,8 p	Céramique	
SS1	Chambre à coucher	13,6 X 12,3 p	Plancher flottant	
SS1	Cinema	32,6 X 13,5 p	Plancher flottant	
SS1	Cave/Chambre froide	8,4 X 4,1 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>	Chauffée, Creusée
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Stat. (total)</b>	Allée (6), Garage (2)
<b>Revêtement</b>	Brique, Pierre	<b>Allée</b>	Double largeur ou plus, Pavé uni
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	Chauffé, Double largeur ou plus, Intégré
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Bordé par des haies, Clôturé, Paysager
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé)	<b>Topographie</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière
<b>Salle de bains</b>		<b>Eau (accès)</b>	Accès (Fleuve), Navigable
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Vue</b>	Sur l'eau
<b>Foyer-Poêle</b>	Foyer au gaz	<b>Proximité</b>	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Transport en commun
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Particularités du bâtiment</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Détecteur d'incendie (relié), Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Ouvre-porte électrique (garage), Système d'alarme, Thermopompe centrale	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Restrictions/Permissions</b>		<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>	
<b>Animaux</b>			

## Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière et four, four encastré, micro-ondes, lave-vaisselle, laveuse et sécheuse, système d'alarme, aspirateur central et accessoires, ouvre-porte de garage électronique, cabanon, équipement de gym du sous-sol, couvre-fenêtres.

## Exclusions

## Remarques

Propriété Bord de l'eau, conçue et construite exquisément. Située sur un terrain de + 17 000pi<sup>2</sup> avec plus de 80 pieds d'accès direct à la Rivière des Prairies. Un paradis pour les amateurs de sports nautiques! Une spacieuse résidence de 5 chambres et 3,5 salles de bain, dotée d'un généreux plan d'étage, accentué par un escalier circulaire et une incroyable chambre principale; conçue comme une retraite de spa avec une ensuite, un dressing walk-in, foyer au gaz et des vues sur la cour arrière, piscine et les panoramas d'eau. Une rare opportunité dans un coin très recherché de l'Ouest de l'île. Voir addenda pour plus d'info.

## Addenda

Bienvenue au 14621 Gouin Ouest

Une oasis exécutive au bord de l'eau construite avec qualité!

Résidence spacieuse avec des vues spectaculaires sur l'eau et un accès direct à la Rivière des Prairies. Un paradis pour les amateurs de sports nautiques !

Perchée sur un terrain de plus de 17 000 pi<sup>2</sup>, cette propriété construite sur mesure offre à ses résidents un plan d'étage spacieux. Le rez-de-chaussée comprend un vestibule formel et une salle de réception ainsi que; une grande salle à manger formelle avec coin majordome, une salle familiale confortable, une salle d'eau, un salon avec foyer au gaz, une cuisine de chef avec une dinette donnant accès au patio arrière en pierre naturelle, à la piscine creusée chauffée et terrain méticuleusement entretenu.

L'élégant escalier central vous invite à accéder aux chambres supérieures. Ce niveau offre un espace privé et spacieux pour se reposer. Il comprend 3 chambres d'hôtes, un bureau formel ainsi qu'une suite principale dotée d'un salle de bains attenante de type spa comprenant une baignoire jacuzzi thérapeutique, une douche séparée et une double-vanité. En plus, la chambre principale dispose d'un walk-in personnalisé, d'une belle cheminée au gaz encastrée et des superbes vues sur l'eau et les couchers de soleil.

Le sous-sol entièrement fini est un incroyable espace de vie supplémentaire avec salle de fitness (équipement inclus), cinéma maison, salle de jeux, chambre et salle de bain. Idéal pour les beaux-parents ou les invités à long terme.

L'extérieur de cette maison a été conçu par un paysagiste. L'allée semi-circulaire en pavés uni peut accueillir 6 voitures et un garage double chauffé avec accès à l'étage principal. Les jardins luxuriants à l'avant abritent des arbres à fleurs annuelles et des plantes vibrantes avec un système d'irrigation complet entourant la propriété. Clôturée et paysagée, l'arrière-cour est vraiment spéciale. Un espace extérieur absolument parfait avec une piscine creusée chauffée, patio surélevé en pierre, des arbres matures et de grandes haies pour l'intimité, un cabanon, un terrasse au bord de l'eau et une digue de protection en pierre. Le bord de l'eau est prêt à accueillir un quai saisonnier pour prendre le large !

Caractéristiques principales et notables:

Construit en 2002 - Construction de qualité

5 chambres 3,5 salles de bains

Terrain surélevé, jamais d'infiltration d'eau par l'extérieur

Cuisine A+ (appareils électroménagers inclus)

Buanderie au rez-de-chaussée, avec bac à linge (laveuse et sècheuse incluses)

Suite principale spacieuse avec une salle de bain incroyable

Sous-sol fini

Parking 6 voitures

Garage 2 voitures

Piscine creusée chauffée en béton

Système d'irrigation extérieur

Toiture 2016

Nouvelle thermopompe centrale 2020

## Vente avec garantie légale

### Déclaration du vendeur

Oui DV-42000

## Source

M 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.