



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

m

No Centris 23549496 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



259 000 \$

4460 Rue Edward-Higgins, app. A01
Montréal (Pierrefonds-Roxboro)

H8Y 3N6

Région Montréal

Quartier Pierrefonds/Est

Près de

Plan d'eau

Genre de propriété	Appartement	Année de construction	1989
Style	À un étage	Date de livraison prévue	
Type de copropriété	Divise Quote-part 1,66 %	Devis	
Année de conversion		Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Émise	Oui (1989)
Étage	Terrasse (demi sous-sol)	Publiée reg. foncier du Qc	Oui (1989-07-13)
Nombre total d'étages		Cotisation spéciale	
Nombre total d'unités		Procès-verbal	Oui (2025)
Dim. partie privative		États financiers	Oui (2025)
Sup. partie priv. au plan	585,56 pc	Règlements de l'immeuble	
Superficie du bâtiment		Reprise/Contrôle de justice	Non
Dimensions du terrain		Assurance de l'immeuble	Oui (2026)
Superficie du terrain		Carnet d'entretien	
Cadastre partie privative	1901678	Assurance du syndicat	Oui (2026)
Cadastre parties communes	1902441, 1902442, 1902443, 1902444, 1902445, 1902446, 1902447	Études de fonds de prévoyance	
Possibilité d'échange		Cert. de loc. (part. divise)	Oui (2026)
Zonage	Résidentiel	Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	30 jours PA/PL acceptée
		Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2026	Municipale	1 378 \$ (2026)	Frais de cop. (262 \$/mois)	3 144 \$
Terrain	29 900 \$	Scolaire	136 \$ (2026)	Frais communs	
Bâtiment	191 000 \$	Secteur		Électricité	
		Eau		Mazout	
				Gaz	
				Chauffe-eau location	38 \$
Total	220 900 \$ (117,25%)	Total	1 514 \$	Total	3 182 \$

Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)

Nbre pièces	6	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)	0+1	Nbre salles de bains + salles d'eau	1+0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire	

RJ	Entrée	3 X 7,1 p	Bois	
RJ	Salon	19,3 X 11,7 p irr	Bois	Foyer-Poêle.
RJ	Coin-repas	6 X 9 p irr	Bois	
RJ	Cuisine	8,2 X 9 p	Bois	
RJ	Chambre à coucher	11,5 X 10,1 p irr	Bois	
RJ	Salle de bains	8,7 X 4,11 p irr	Céramique	
Espace additionnel		Dimensions	Cadastre/Numéro de l'unité	Description des droits
Patio		7,8 X 8 p		Partie commune à usage restreint

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	Chauffe-eau - 1 (38 \$)
Approvisionnement eau	Municipalité	Rénovations	
Revêtement	Brique	Piscine	
Fenestration		Stat. cadastré (incl. prix)	
Type de fenestration		Stat. cadastré (excl. prix)	
Énergie/Chauffage	Électricité	Stat. en location	
Mode chauffage	Plinthes électriques	Stat. (total)	Allée (1)
Sous-sol		Allée	Asphalte
Salle de bains		Garage	
Inst. laveuse-sécheuse		Abri d'auto	
Foyer-Poêle	Foyer au bois	Terrain	Paysager
Armoires cuisine		Topographie	Plat
Restrictions/Permissions		Particularités du site	
Animaux		Eau (accès)	
Commodités - Unité/propriété	Climatiseur mural, Détecteur d'incendie (relié)	Vue	
Commodités – Bâtiment		Proximité	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Parc, Piste cyclable, Réseau Express Métropolitain (REM), Ski de fond, Train de banlieue, Transport en commun
Particularités du bâtiment		Revêtement de la toiture	
Efficacité énergétique			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière, laveuse et sécheuse, micro-ondes, luminaires et couvre-fenêtres de nature permanente lave-vaisselle (nécessite une réparation, vendu tel quel).

Exclusions

Objets personnels

Remarques

Ce charmant condo d'une chambre au rez-de-jardin offre un parfait équilibre entre confort et commodité. Son espace de vie lumineux à aire ouverte combine salon, salle à manger et cuisine, créant ainsi un aménagement accueillant et fonctionnel. La chambre et la salle de bain sont de belles dimensions, et une agréable terrasse extérieure complète l'ensemble. Une place de stationnement dans l'allée est incluse pour le propriétaire. À quelques minutes à pied de la station REM, les déplacements vers le centre-ville de Montréal et au-delà sont rapides et faciles.

Addenda

Lumineux, pratique et idéalement situé dans un quartier résidentiel paisible, ce condo d'une chambre au rez-de-jardin est parfait pour les professionnels, les jeunes couples ou toute personne recherchant un havre de paix offrant un accès privilégié à la nature et à la ville.

À quelques minutes à pied de la station REM, se déplacer vers le centre-ville de Montréal et au-delà est rapide et facile. Plusieurs lignes d'autobus à proximité offrent également des correspondances directes avec le métro, vous assurant une grande flexibilité de transport. L'accès facile aux principales autoroutes et à la gare facilite les déplacements dans toutes les directions.

Les amoureux de la nature apprécieront la proximité du magnifique parc naturel du Bois-de-Liesse et de ses sentiers pédestres et cyclables pittoresques, ainsi que celle de la rivière des Prairies. Les commerces de proximité, tels que les épiceries et les pharmacies, sont à quelques pas, garantissant un quotidien confortable et pratique.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Cette vente se fait sans aucune garantie légale de qualité, aux risques de l'acheteur. Le(s) poêle(s), la(les) cheminée(s), l'(les) appareil(s) à combustion et la(les) conduit(s) de cheminée sont vendus sans aucune garantie quant à leur conformité aux réglementations applicables et aux exigences des compagnies d'assurance.

Déclaration du vendeur

Oui DV-35750

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.