Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Québec



109 chemin de la Bourroche, Isle aux Coudres (Québec, Canada)

Contenu de la brochure

1. Localisation
2. Généralités
3. Présentation de la résidence principale
    - Plan d’étage, caractéristiques des pièces, photos de chaque pièce
4. Présentation de la maison d’invités
    - Plan d’étage, caractéristiques des pièces, photos de chaque pièce
5. Présentation de la maisonnette
    - Plan d’étage, Caractéristiques des pièces, photos de chaque pièce
6. Présentation du centre thermal (spa & sauna)
7. Présentation de l’aire de services extérieur (cuisine, coin repas, zone détente)
8. Présentation des sculptures extérieures (inclusions dans la vente)


Baie St-Paul
La propriété
Québec
Lac-des-Neiges
La Mare
Les Éboulements
Mare-du-Sault
Saint-Placide-de-Charlevoix
Île aux Coudres
Cap-à-la-Branche
L'Isle-aux-Coudres
La Pocatière
Barrière-du-Lac-des-Neiges
Pointe-d'Aulnes
Saint-Onésim
Le Manoir-Brûlé
La Barrière-du-Maurice
Grande-Pointe
Sainte-Louise
Mauriceville
Pinguet
Camp-Mercier
Saint-Jean-Port-Joli
Parc national de la Jacques-Cartier
Le Club-La Cabane
Les Chenaux
Saint-Aubert
Pellerin
Saint-Nicolas
Saint-Tite-des-Caps
Stoneham-et-Tewkesbury
Lac-Trois-Saumons
L'Islet
L'Anse-à-Gilles
Cap-Tourmente
Lac-des-Plaines
Tewkesbury
Saint-Achillée
Beaupré
Cap-Saint-Ignace
Saint-Cyrille-de-Lessard
La Branche
Sainte-Anne-de-Beaupré
Stoneham
Sainte-Brigitte-de-Laval
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans
Montmagny
Château-Richer
Lac-Delage
L'Île-Enchanteresse
Casault
Bras-d'Apic
Saint-Gabriel-de-Valcartier
Île d'Orléans
Berthier-sur-Mer
L'Espérance
La Madril
Saint-Marcel
Shannon
Saint-Pierre
Sainte-Apolline-Station
Wendake
Sainte-Pétronille
La Durantaye
Notre-Dame-du-Rosaire
Labrie
Saint-Raphaël


Saint-Joseph-de-la-Rive
Traversier
La propriété
138
362
362
362
Baie-Saint-Paul
Cap-aux-Corbeaux
Plage de Baie-Saint-Paul
BAS-DE-LA-BAIE
Saint-Bernard-sur-Mer
La Roche-Pleureuse
Hôtel Cap-aux-Pierres
Île aux
Coudres
La Baleine
La Source
Cap-à-la-Branche
L'Isle-aux-Coudres

PHOTOS EXTÉRIEURES (photos aériennes)



PHOTOS EXTÉRIEURES (photos aériennes)

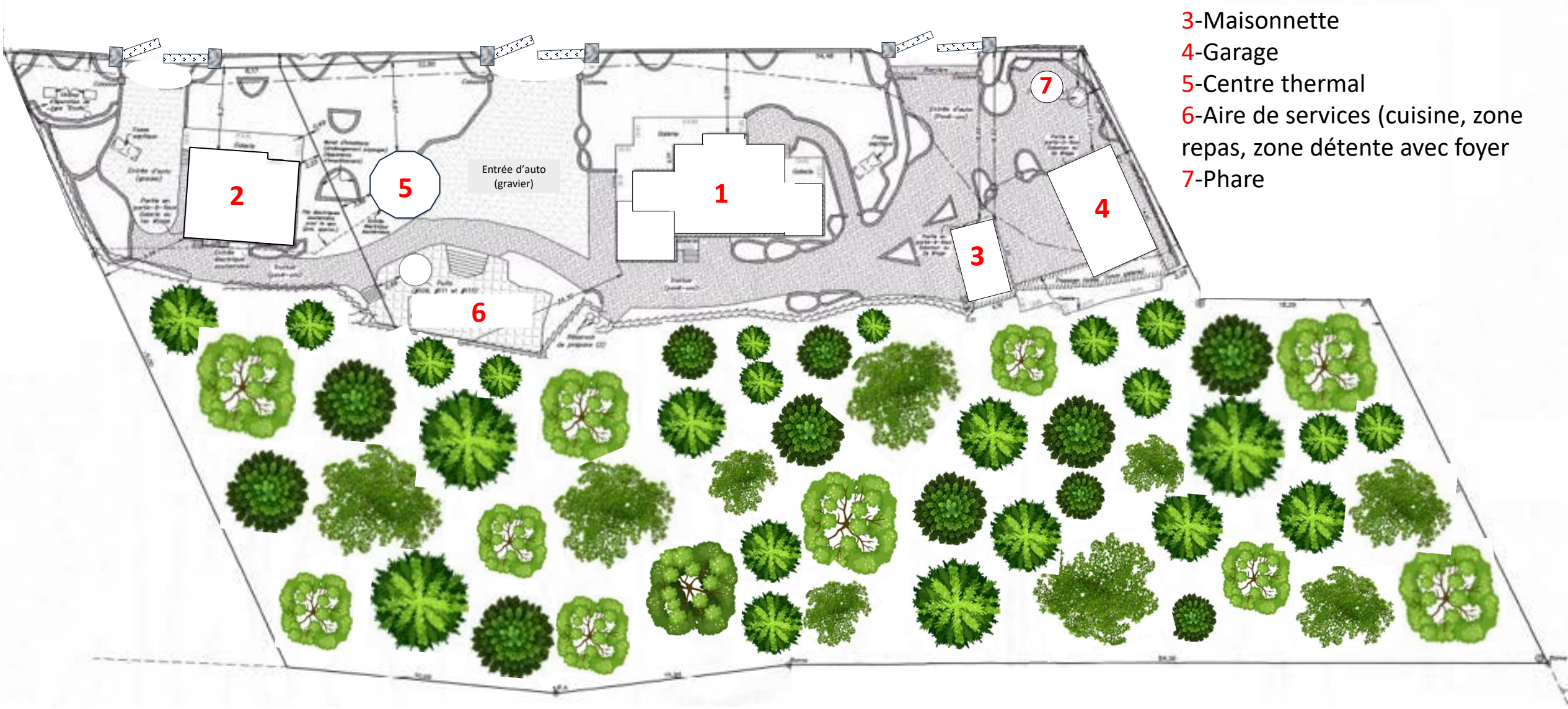








Vue d’ensemble du Domaine



1- Résidence principale
2-Maison d’invités
3-Maisonnette
4-Garage
5-Centre thermal
6-Aire de services (cuisine, zone repas, zone détente avec foyer
7-Phare

Domaine d'exception en bordure du fleuve Saint-Laurent – Isle aux Coudres

Niché dans un décor naturel à couper le souffle, ce domaine de prestige comprend trois résidences distinctes construites en 2007. Ce lieu d'exception offre un cadre de vie unique où l'élégance rencontre la sérénité du fleuve.

Chaque maison, au design raffiné et exclusif, se distingue par une finition intérieure haut de gamme.

- *La résidence principale offre une superficie habitable de 3 900 p^2*
- *La maison d'invités offre une superficie habitable de 2 440 p^2*
- *La maisonnette offre une superficie habitable de 500 p^2*

La fenestration abondante et les verrières baignent les pièces des maisons d'une belle lumière naturelle. Les vues sont tout simplement sublimes peu importe où l'on se trouve : panoramas sur le fleuve, sur les montagnes de Charlevoix et ses couchers de soleil inoubliables, sans oublier le passage des cargos et des superbes navires de croisière qui sillonnent le fleuve.

Le terrain, conçu tel un véritable jardin muséal, présente une composition artistique exceptionnelle : sculptures contemporaines (plus d'une vingtaine) et rochers monumentaux soigneusement disposés créent un parcours visuel saisissant. Chaque coin du domaine est une invitation à la contemplation et à la sérénité.

Les aires de vie extérieure sont pensées pour le confort et la détente. Un centre thermal assure relaxation et quiétude grâce à son spa et son sauna. Une zone de services comprend une cuisine sous pergola, un coin repas et un espace détente avec foyer au gaz.

L'accès aux maisons se fait par 3 allées en gravier et pavé uni, ajoutant une touche de noblesse dès l'entrée sur le domaine.

Ce domaine n'est pas simplement une adresse – c'est un art de vivre. Un lieu où chaque détail a été pensé pour offrir une expérience exceptionnelle et inoubliable.

GÉNÉRALITÉS (1 / 2)

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

- Année de construction: 2007 pour le 3 maisons
- Description légale:
  - cadastre 5 275 742 (8 932,10 m^2) : partie où sont érigées les maisons
  - cadastre 5 637 681 (1 008, 90 m^2) : partie aménagée entre la rue et le bord du fleuve
- Superficie des maisons
  - Résidence principale: 3 900 p^2
  - Maison d'invités: 2 440 p^2
  - Maisonnette: 500 p^2
- Superficie du terrain + 107 000 p^2 .
- Bâtiment secondaire
  - Garage 2 places, 2 étages
  - Centre thermal (spa et sauna)
- Alimentation en eau: Puits artésien
- Évacuation des eaux usées: Installations septique privées

DIVERS

- Évaluation municipale 2024 (date de référence au marché = 2021-07-01)
  1 351 600 $ (terrain: 237 600 $ + maisons : 1 114 600 $)
- Taxes municipales 2025 : 14 000 $
- Taxes scolaires 2025 : 1 140 $

GÉNÉRALITÉS (2 / 2)

	RÉSIDENCE PRINCIPALE	MAISON D'INVITÉS	MAISONNETTE	CENTRE THERMAL	GARAGE
Année de construction	2007	2007	2007	2007	2010
Superficie Maison en p2	Au sol: 1 800 p2 Total 3 900 pc	Au sol: 1 330 p2 Total 2 440 pc	Au sol: 260 p2 Total 500 p2	Au sol: 500 p2	Au sol: 704 p2 Total 1 20700 p2
Périmètess	46' x 60' irrégulier	30' x 40' irrégulier	15' x 24'	23' X 23'	22' X 32'
Superficie terrain en p2	107 004 p2				
Égouts	2 Installations septiques privées				Sans objet
Alimentation en eau	Puits artésien unique				
Fondation	Béton coulé	Béton coulé	Dalle de béton au sol	Dalle de béton au sol	Dalle de béton au sol
Revêtement toiture	Bardeau d'asphalte	Bardeau d'asphalte	Bardeau d'asphalte	Bardeau d'asphalte	Bardeau d'asphalte
Revêtement murs extérieur	Clin de fibre de bois	Clin de fibre de bois	Clin de fibre de bois	Clin de fibre de bois	Clin de fibre de bois
Allée	Gravie et pavé uni				
Nb stationnement	6	3	6	2	2
Nb étages	2 + Sous-Sol	2 + Sous-Sol	2	2	2
Nb pièces	21	13	5	Sans objet	Sans objet
Nb chambres	2	3	1	Sans objet	Sans objet
Nb salles de bains	3 SDB + 1 SE	3 SDB	1 SDB	Non	Non
Sous-sol	Oui (aménagé)	Oui (aménagé)	Non	Non	Non
Matériau fenêtres et type de fenêtres	Aluminium	Aluminium	Aluminium	Aluminium	Aluminium
Matériau planchers	Bois et céramique	Bois et céramique	Bois et céramique	Bois et céramique	Époxy, Bois et céramique
Matériau armoires cuisine et	Bois	Bois	Bois	Sans objet	Sans objet
Foyer/ Poêle	Foyer au gaz (salon) Forerau gaz (CÀC au RDC)	Foyer au gaz double face (salon)	Foyer au gaz	Foyer au bois	Aucun
Énergie chauffafe et Mode de chauffage	Électricité Convecteur	Électricité Convecteur	Électricité Convecteur	Électricité Convecteur	Électricité Convecteur
Commodités	Détecteur d'incendie (relié), Échangeur d'air, Meublé, Système d'alarme				Ouvre porte électrique
Caractéristique terrain	Terrain paysager, Aménagement professionnel, Plusieurs œuvres d'art (scuptures), plusierurs zone de détente sur le terrain partie bord du fleuve, Serre				
Divers	Aire de service (cuisine sous pergola, salon, foyr au bois), zone de détente entre garage et maisonnette, bâtiment abritant spa , saune et SDB				
Bord de l'eau	Oui				
Vue sur l'eau	Oui				

Présentation de la Résidence principale

Photos extérieures









Photos extérieures









Description des pièces de la Résidence principale

Niveau	Pièce	Dimension	Irrégulier	Revêtement sol	Foyer / Poêle	Infos supplémentaires
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	5' x 8'7"		Céramique		
Rez-de-chaussée	Cuisine	13'9" x 14'6"		Céramique		Vue sur l'eau
Rez-de-chaussée	Salle à manger	13' x 12'6"	Oui	Bois		Vue sur l'eau
Rez-de-chaussée	Salon - 1	16' x 15'6"	Oui	Bois	Foyer au gaz	Vue sur l'eau
Rez-de-chaussée	Salon - 2	17' x 20'	Oui	Céramique		
Rez-de-chaussée	Suite des maîtres - Chambre	16'6" 23'		Bois et céramique	Foyer au gaz	
Rez-de-chaussée	Suite des maîtres - Salle de bain	6' x 15'6"		Céramique		SDB privée / Douche et bains
Rez-de-chaussée	Suite des maîtres - Bureau	14'4" x 16'8'		Céramique		Vue sur l'eau / Accès terrasse
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	7'8" x 8'7"		Céramique		
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	7'8" x 6'6"	Oui	Céramique		
Étage	Boudoir	12'4" x 15'	Oui	Bois		Vue sur l'eau
Étage	Verrière	14' x 14'		Bois		Vue sur l'eau
Étage	Chambre	15'10" x 16'5"		Bois		
Étage	Walkin	8' x 8'		Bois		
Étage	Salle de bains	8' x 13'4"		Céramique		
Sous-sol	Cinéma maison	15'8" x 30'	Oui	Céramique		
Sous-sol	Salon - 3	15" x 21'	Oui	Céramique		Pièce du capitaine
Sous-sol	Bibliothèque	10' x 17'4"		Céramique		
Sous-sol	Salle de bains	7' x 10'7"		Céramique		
Sous-sol	Rangement	5'6" x 14'		Céramique		Plus échangeur air et asp central
Sous-sol	Atelier	14' x 14'		Béton		

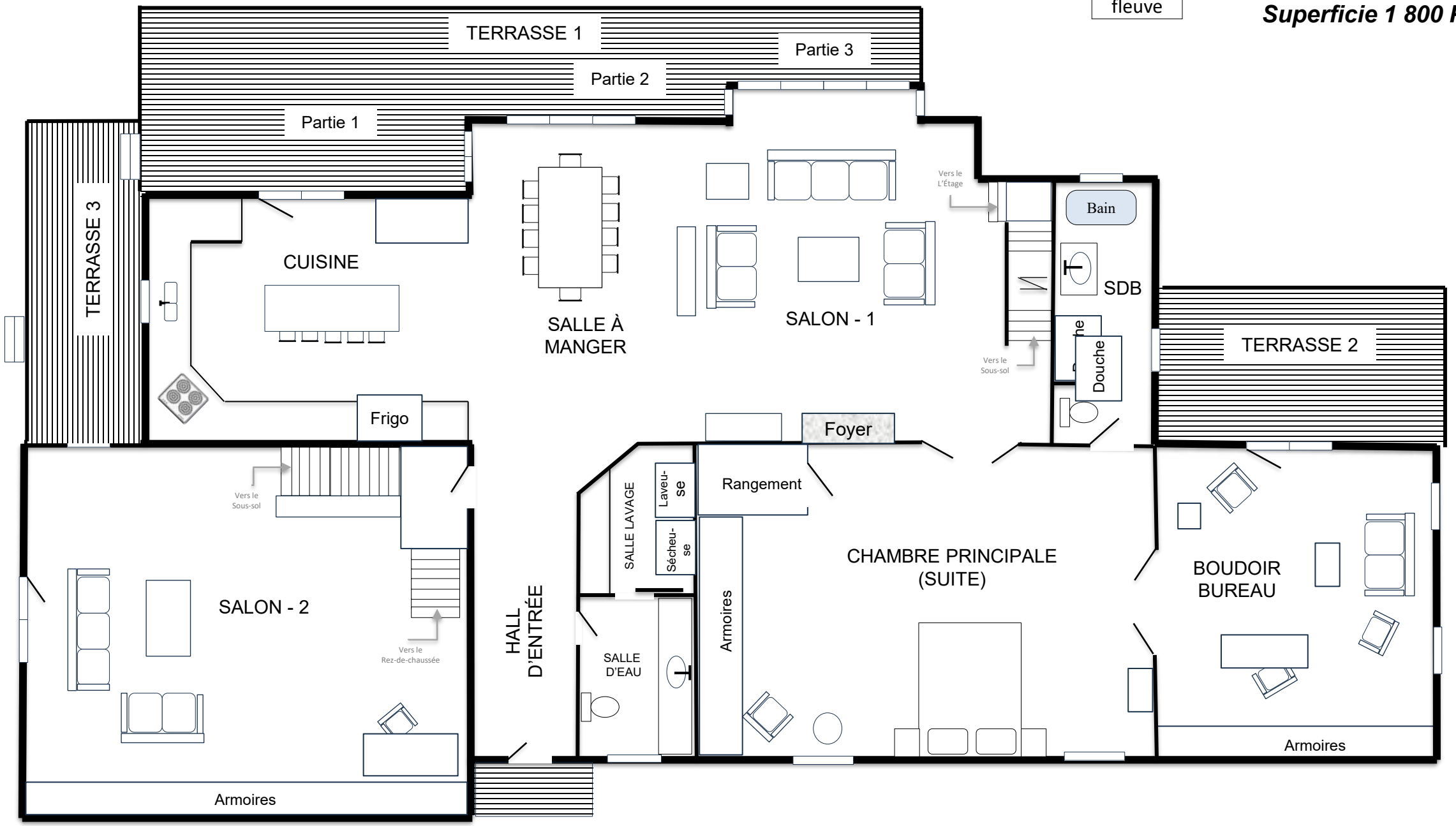
Rez-de-chaussée	Terrasse 1 - partie 1	14'5" x 18'6"		Bois		
Rez-de-chaussée	Terrasse 1 - partie 2	12,6" x 10'		Bois		
Rez-de-chaussée	Terrasse 1 - partie 3	5'8" x 14'		Bois		
Rez-de-chaussée	Terrasse 2	6'6" x 20'		Bois		
Rez-de-chaussée	Terrasse 3	8' x 15'		Bois		

1

Rez-de-chaussée

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 1 800 P²



SALON 1



SALON 1









SALON 2







CUISINE





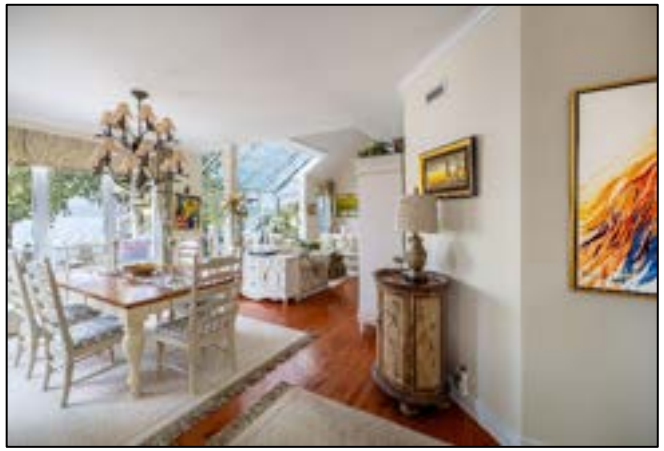




SALLE À MANGER







SUITE - CHAMBRE









SUITE – BUREAU



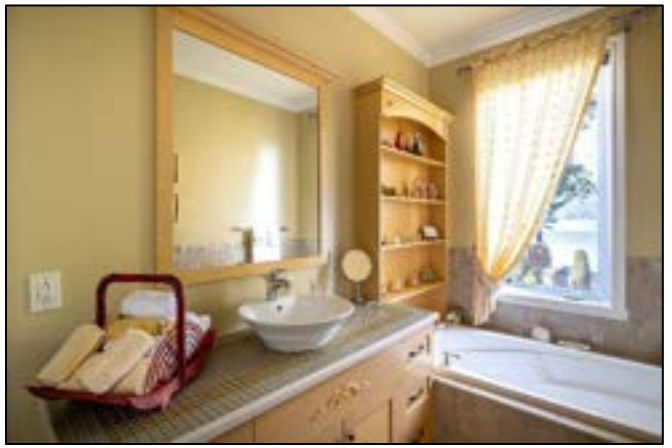






SUITE – SALLE DE BAINS









SALLE D’EAU









SALLE DE LAVAGE



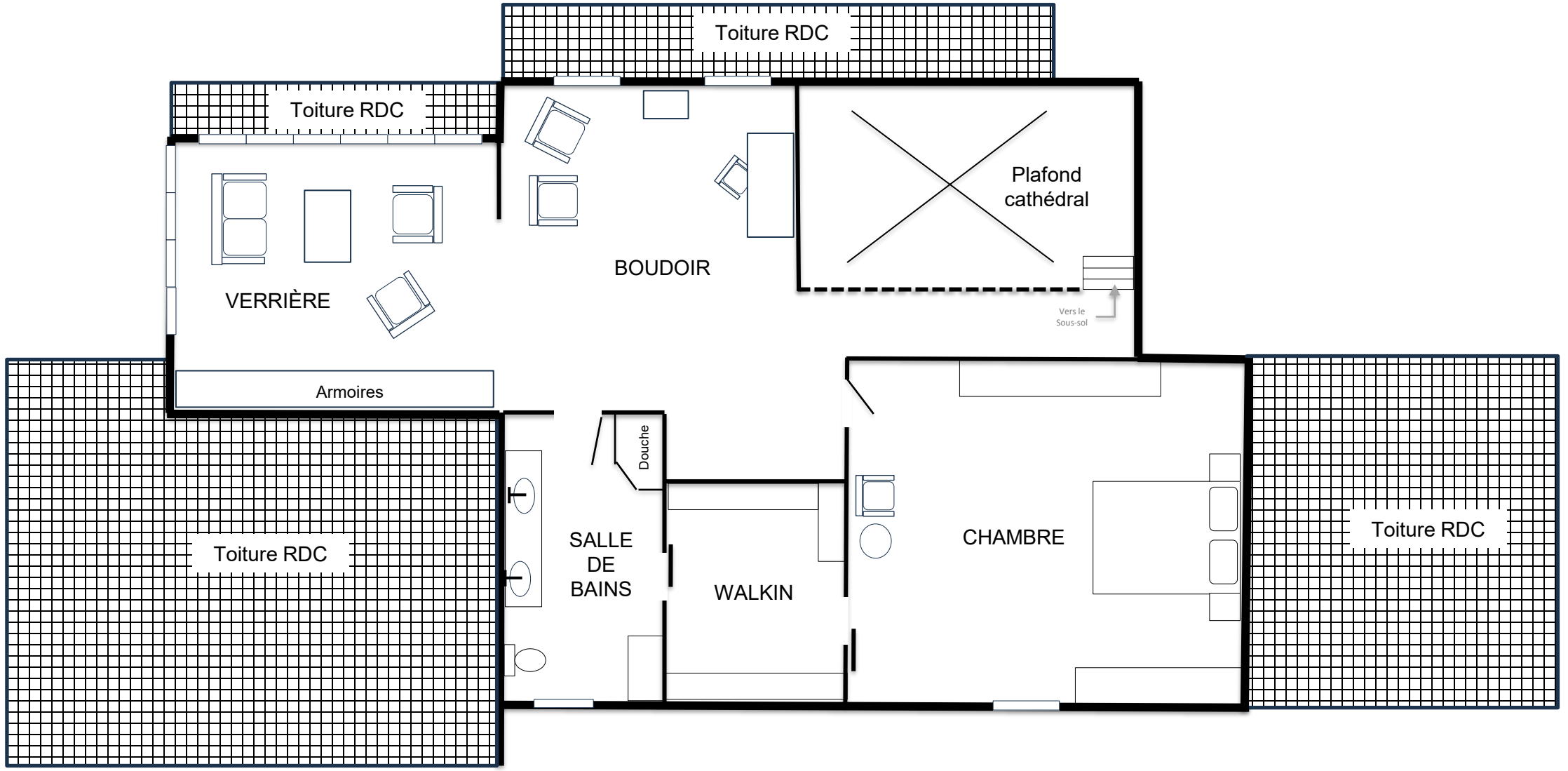
2

L'Étage

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 785 P²

Plan des pièces
Vue schématique



VERRIÈRE









BOUDOIR





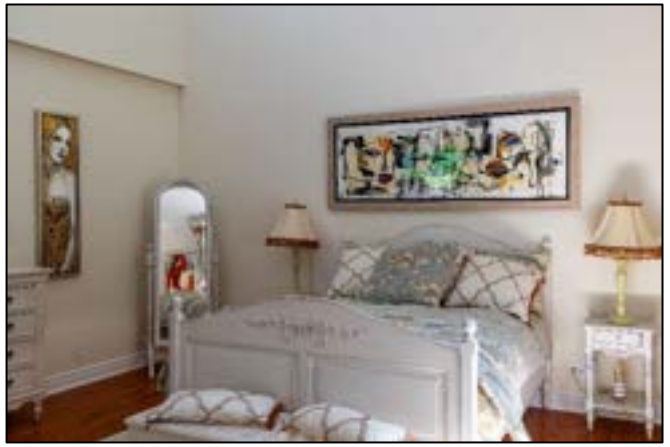


CHAMBRE









SALLE DE BAINS







WALKIN



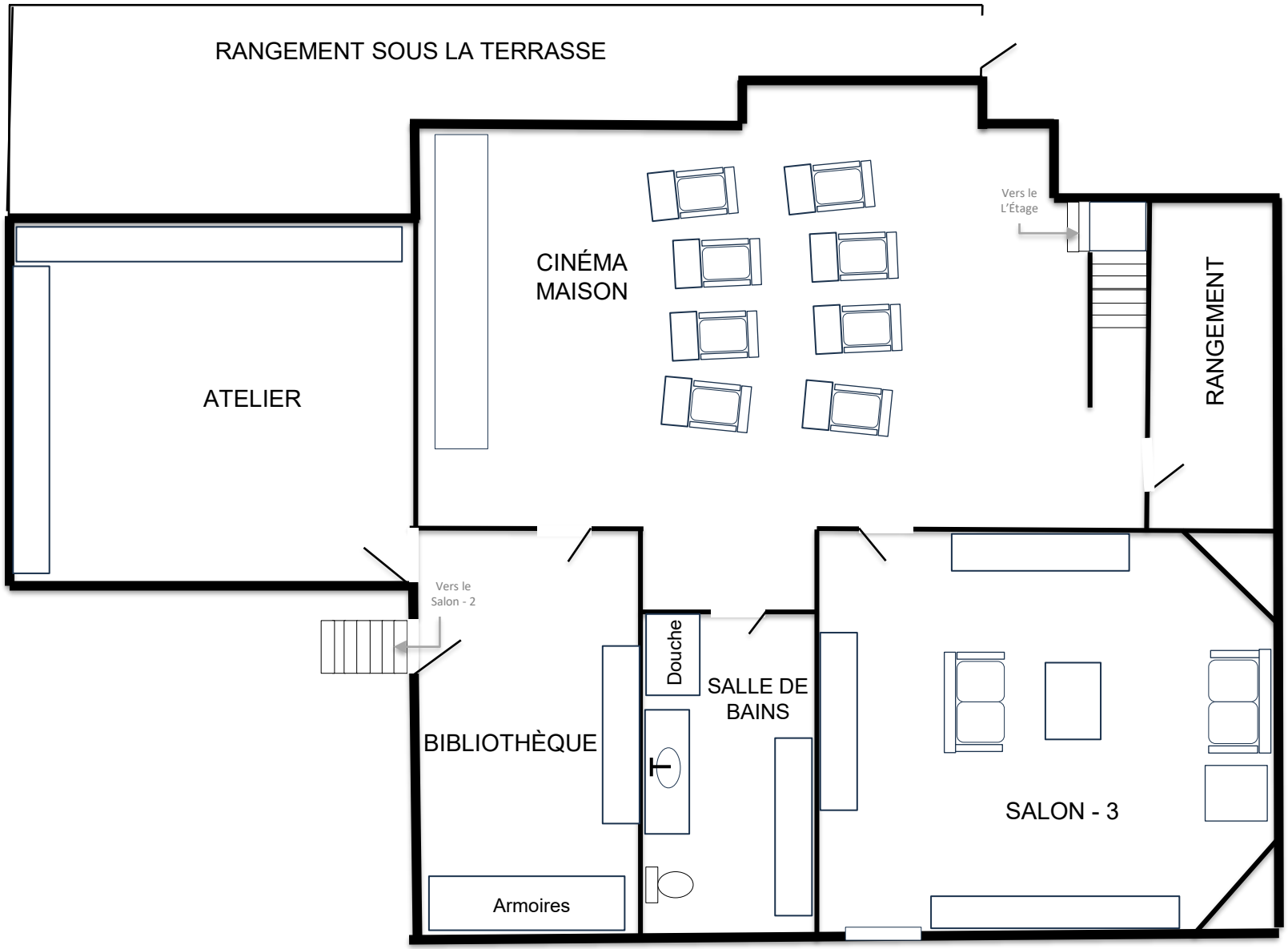


3

Sous-sol

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 1 315 P²



CINÉMA-MAISON









SALON-3





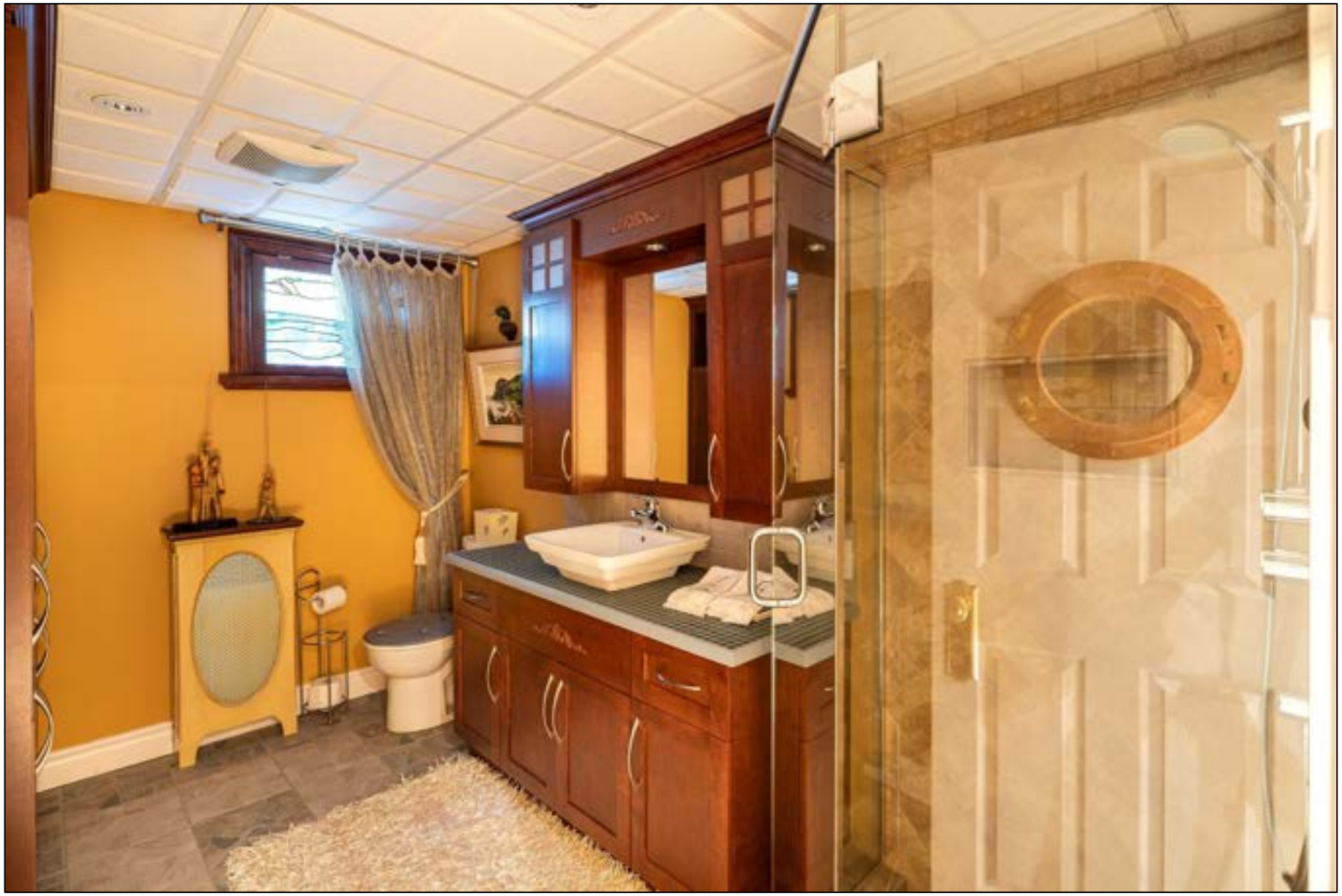


BIBLIOTHÈQUE





SALLE DE BAINS





Présentation de la Maison d'invités

Photos extérieures









Photos extérieures









Description des pièces de la Maison d’invités

Niveau	Pièce	Dimension	Irrégulier	Revêtement sol	Foyer / Poêle	Infos supplémentaires
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	6'8" x 7'	Oui	Céramique et bois		Plus section laveuse-sécheuse
Rez-de-chaussée	Cuisine	9'10" x 16'		Bois		Vue sur le fleuve
Rez-de-chaussée	Salle à manger	11,8" x 12'		Bois		Vue sur le fleuve / Accès terrasse
Rez-de-chaussée	Salon 1	14'6" x 18		Bois	Fayer au gaz	Vue sur le fleuve / Accès terrasse
Rez-de-chaussée	Salon 2	11'8" x 14'v		Bois		Vue sur le fleuve
Rez-de-chaussée	Chambre	11'10" x 12'4"		Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	7'6" x 10'6"	Oui	Céramique		
Étage	Chambre principale	13' x 23'	Oui	Bois		Accès terrasse privée
Étage	Chambre	8'11" x 9'3"	Oui	Bois		
Étage	Salle de bains	6'4" x 6'7"		Céramique		
Sous-sol	Salle familiale	26' x 14'		Bois		
Sous-sol	Pièce multi-services	12'5" x 18	Oui	Bois		
Sous-sol	Salle de bains	7'10" x 12'5"		Céramique		
Sous-sol	Salle mécanique	5'3" x 6'6"	Oui	Céramique		Accès par pièc e multi-services

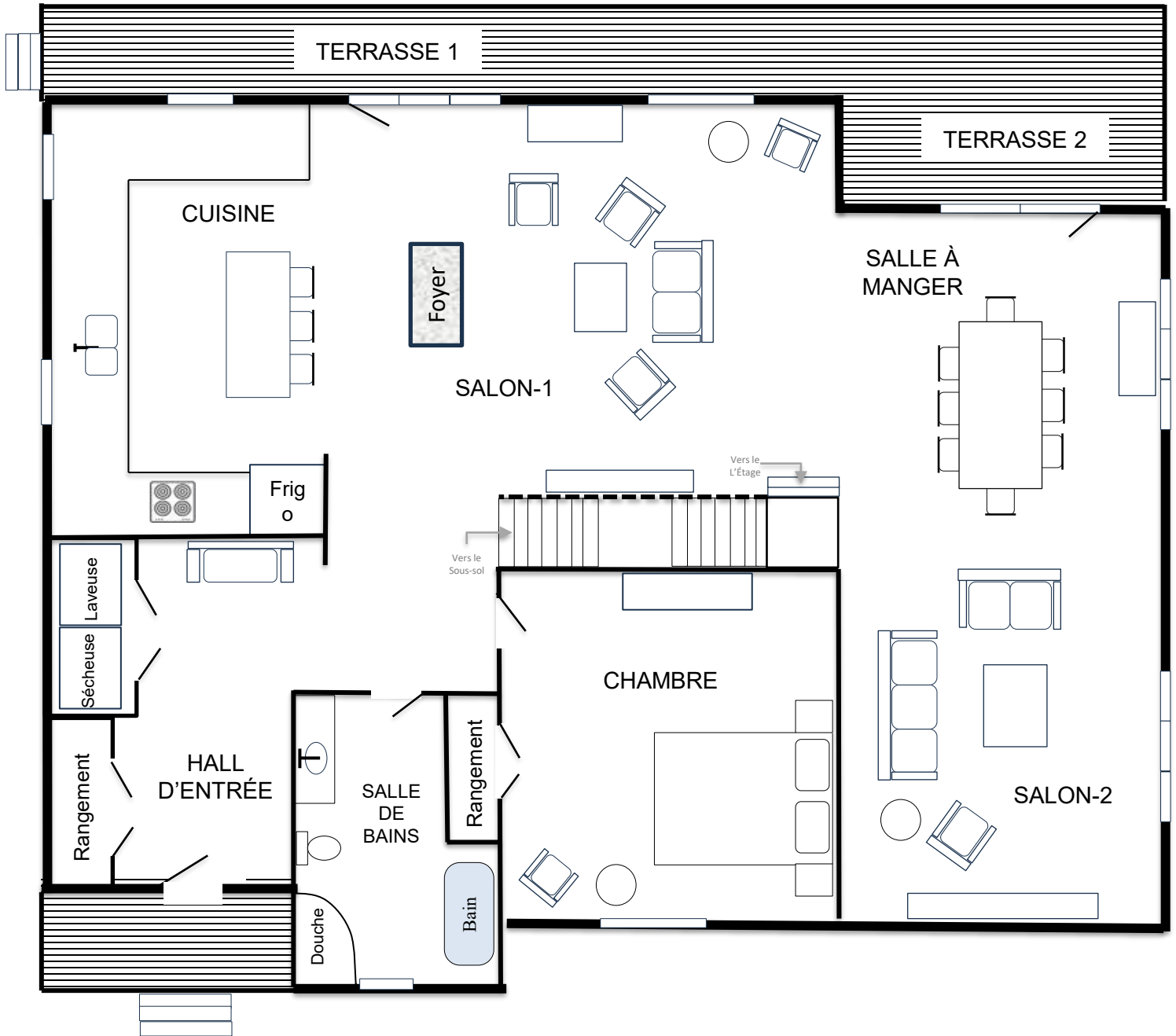
Rez-de-chaussée	Terrasse 1	8' x 28'		Bois		
Rez-de-chaussée	Terrasse 2	12' x 12'		Bois		
Étage	Terrasse 3	12' x 12'		Bois		

1

Rez-de-chaussée

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 1 330 P²



CUISINE









SALLE À MANGER







SALON-1









SALON-2







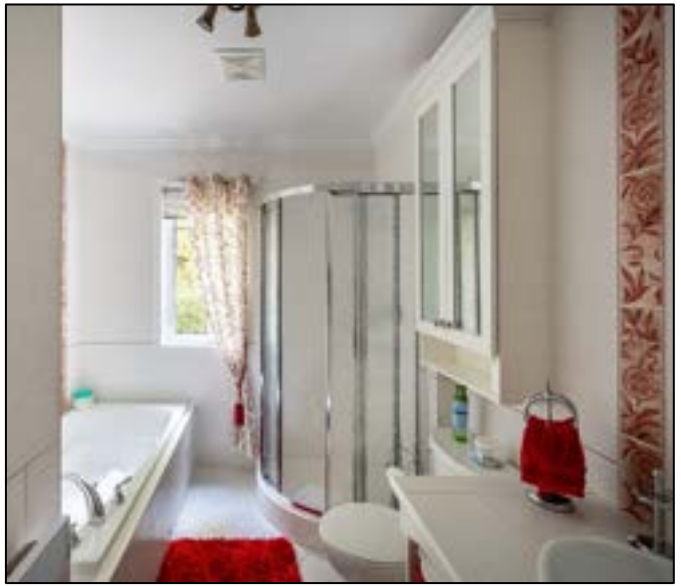
CHAMBRE - 1





SALLE DE BAINS





TERRASSE







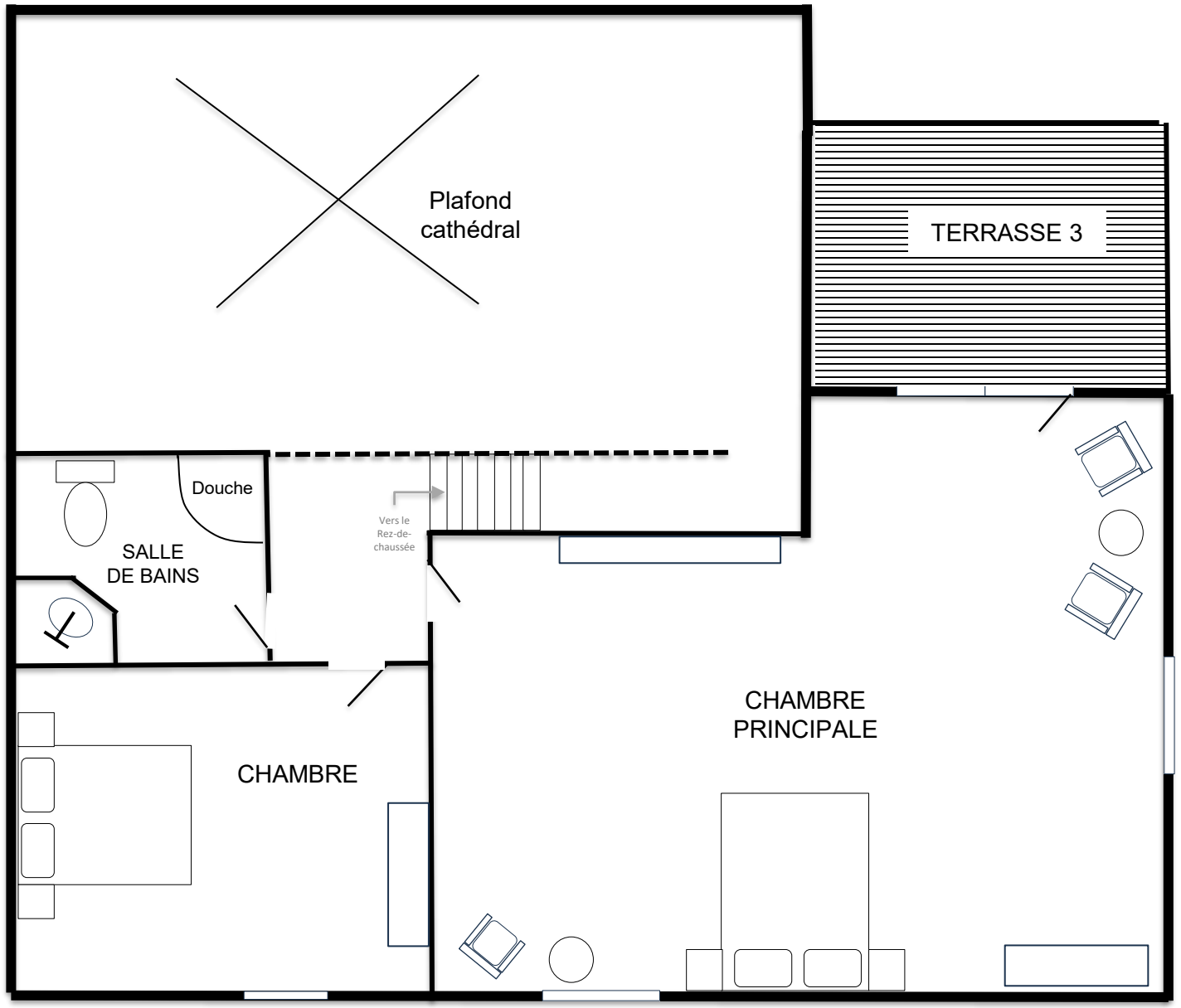


2

Étage

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 425 P²



CHAMBRE-2







CHAMBRE-3



SALLE DE BAINS



TERRASSE

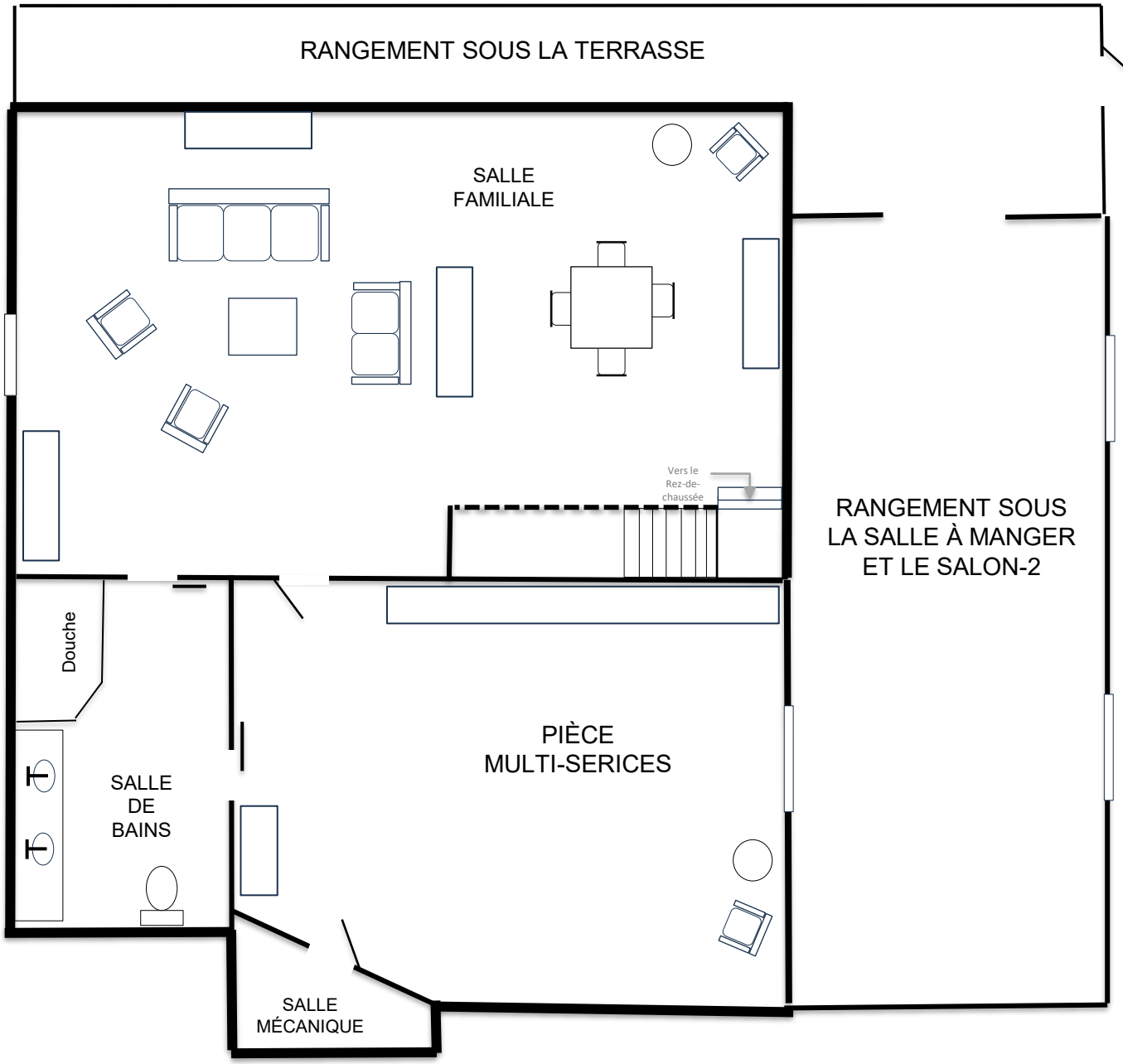


3

Sous-sol

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 685 P²

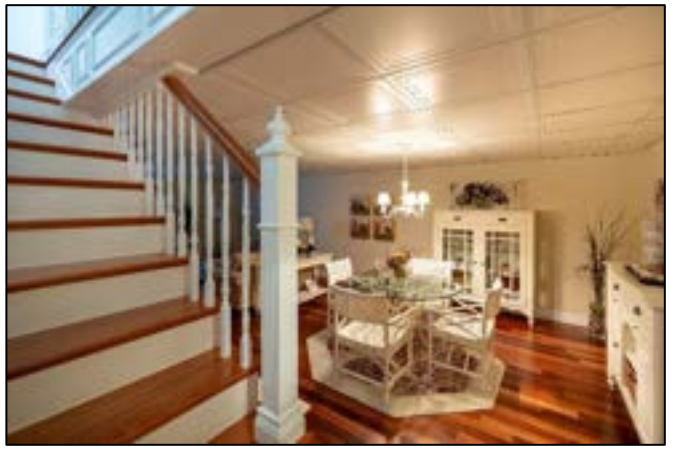


SALLE FAMILIALE









CHAMBRE-4





SALLE DE BAINS







Présentation de la Maisonnette

Photos extérieures







Description des pièces de la Maisonnette

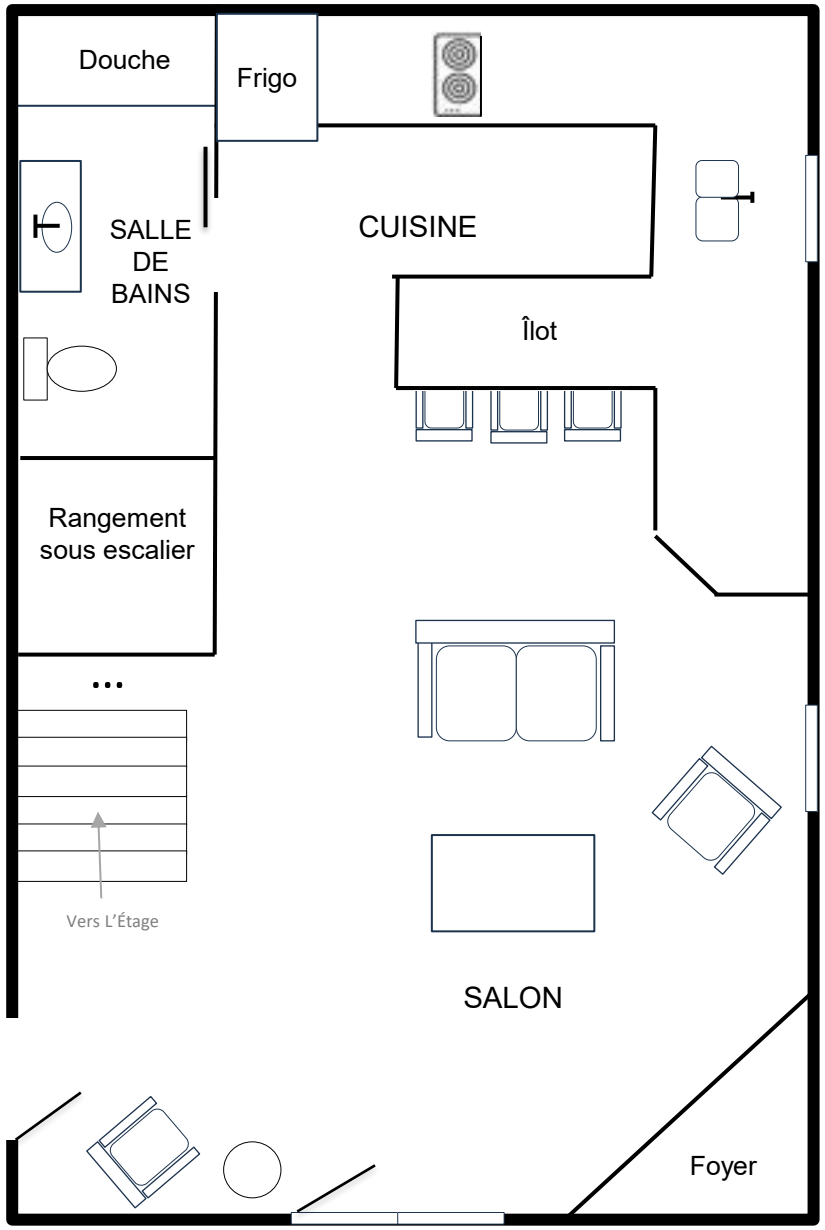
Niveau	Pièce	Dimension	Irrégulier	Revêtement sol	Foyer / Poêle	Infos supplémentaires
Rez-de-chaussée	Cuisine	9'6" x 11'6"	Oui	Bois		Coin repas - îlot
Rez-de-chaussée	Salon	12' x 11'3"		Bois	Foyer au gaz	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	4'3" x 7'7"		Céramique		
Rez-de-chaussée	Rangement	4' x 4'		Bois		Sous escalier
Étage	Chambre	11'2" x 10'	Oui	Bois		
Étage	Boudoir	11'2" x 13'	Oui	Bois		

1

Rez-de-chaussée

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 260 P²



SALON







CUISINE



SALLE DE BAINS

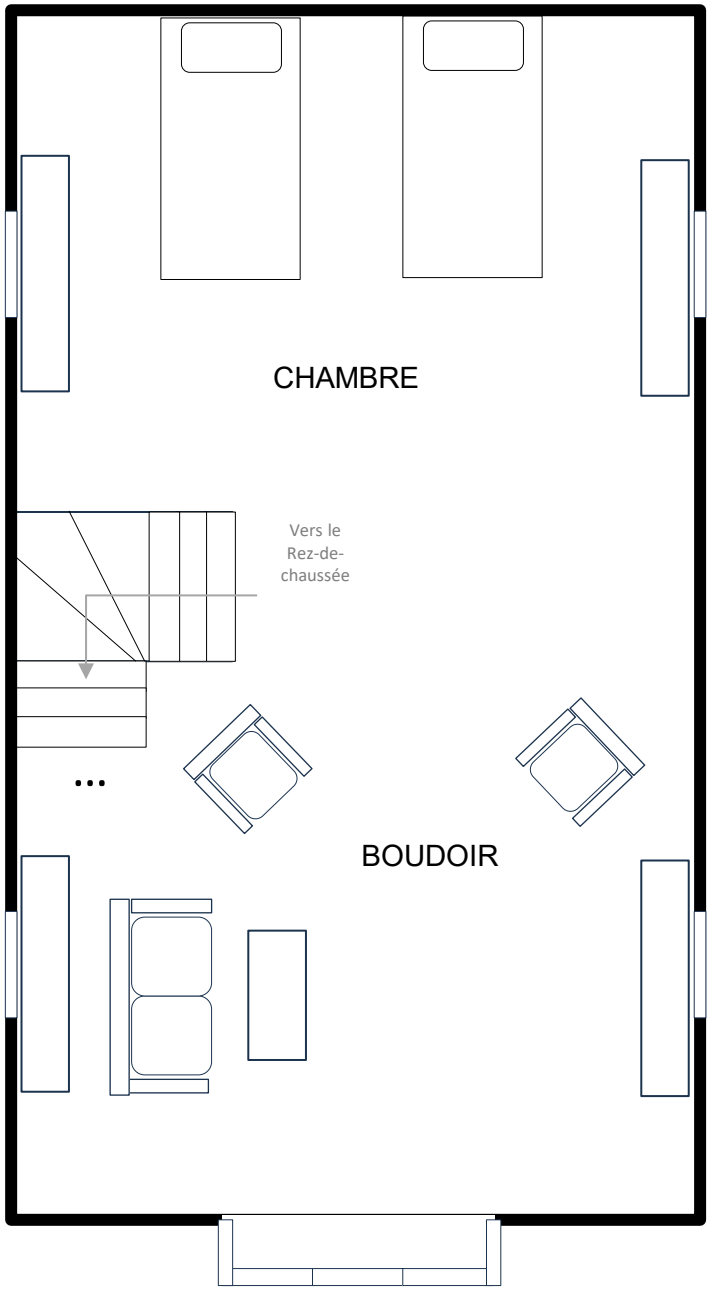


2

Étage

Vue fleuve

Plan des pièces
Vue schématique
Superficie 240 P²



BOUDOIR





CHAMBRE _____





Présentation du Centre thermal

Photos extérieures



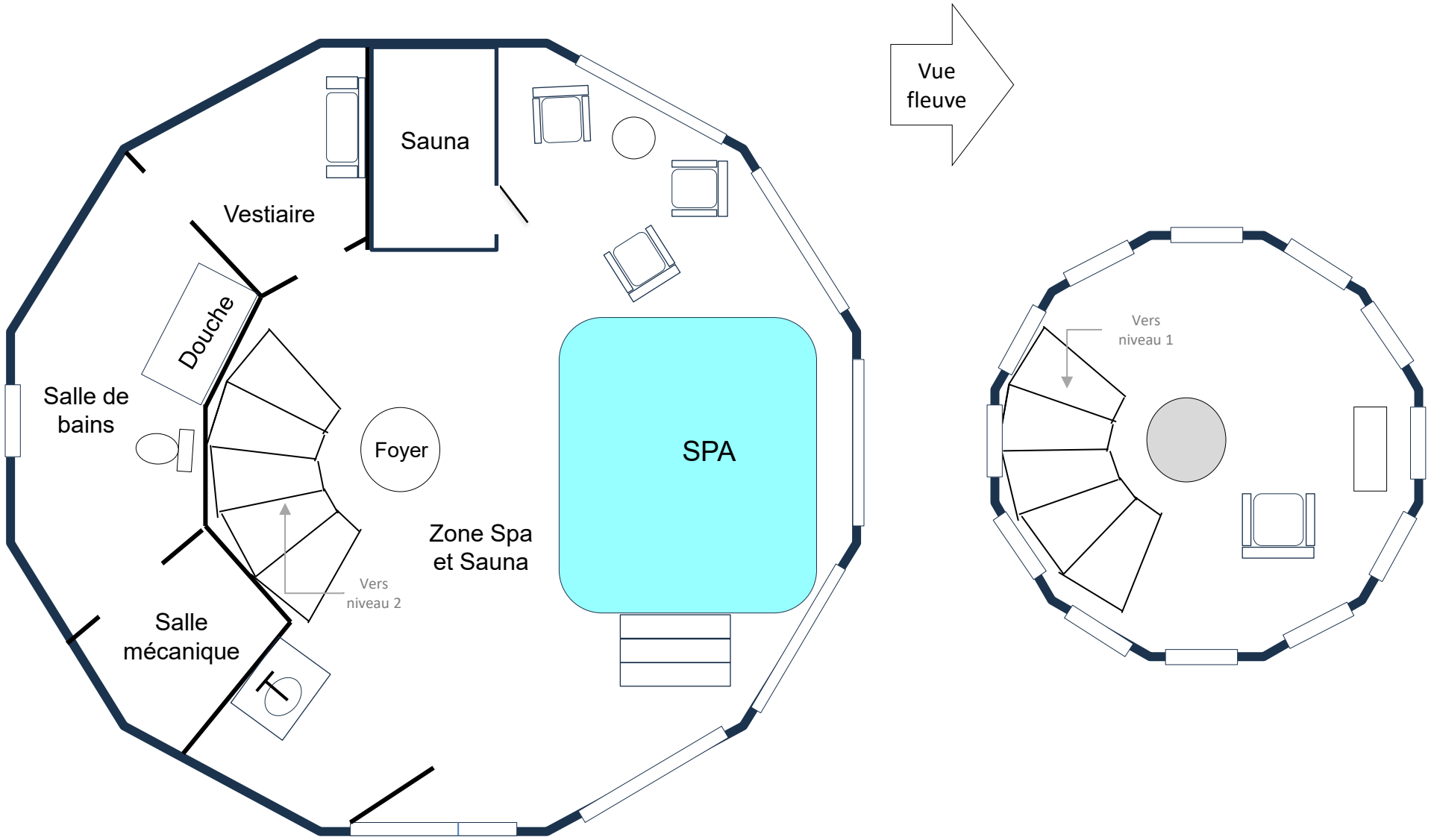






Polygone à 123 côtés (dodécagone)

Périmètre 28’ x 28 ‘



Spa



Sauna



Espace niveau 1



Vestiaire



Salle de bains



Espace niveau 2



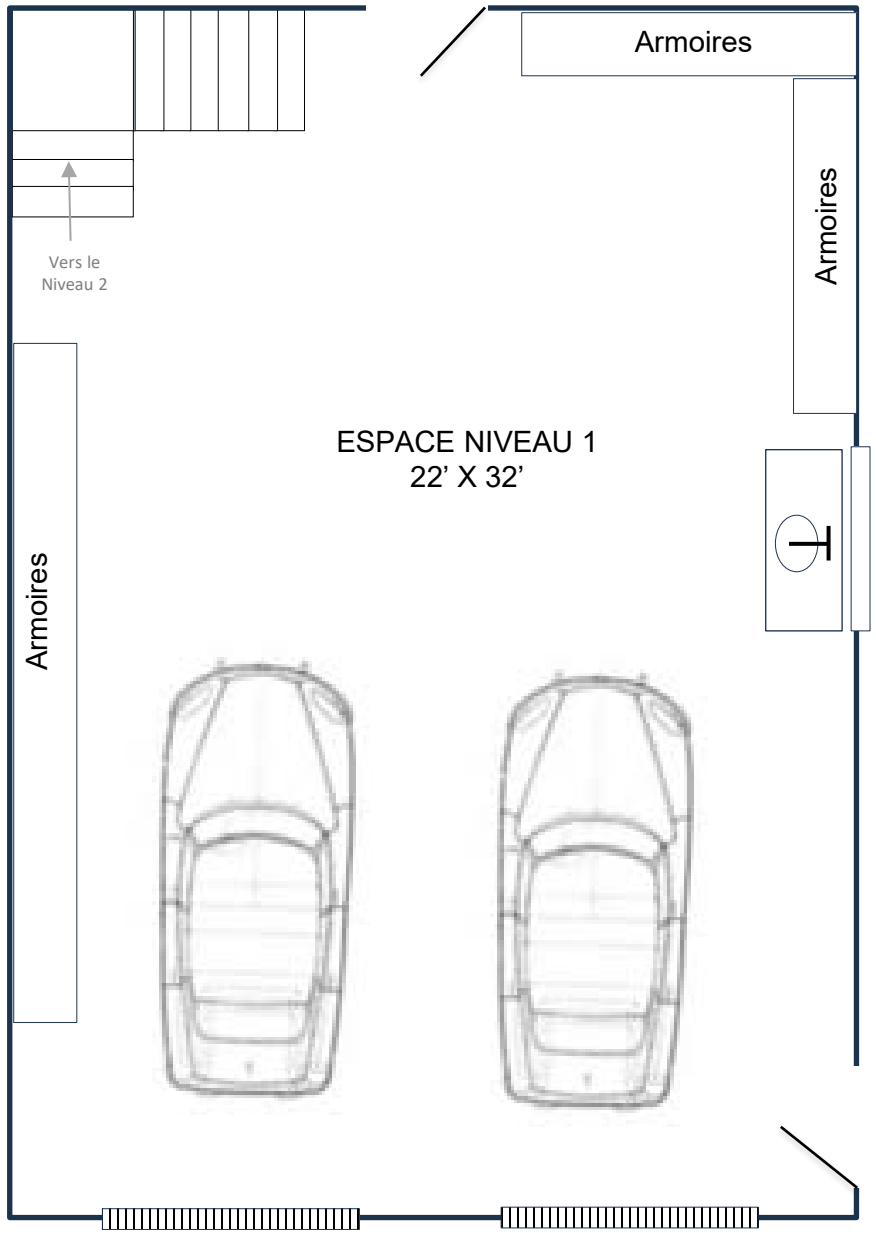
Le Garage

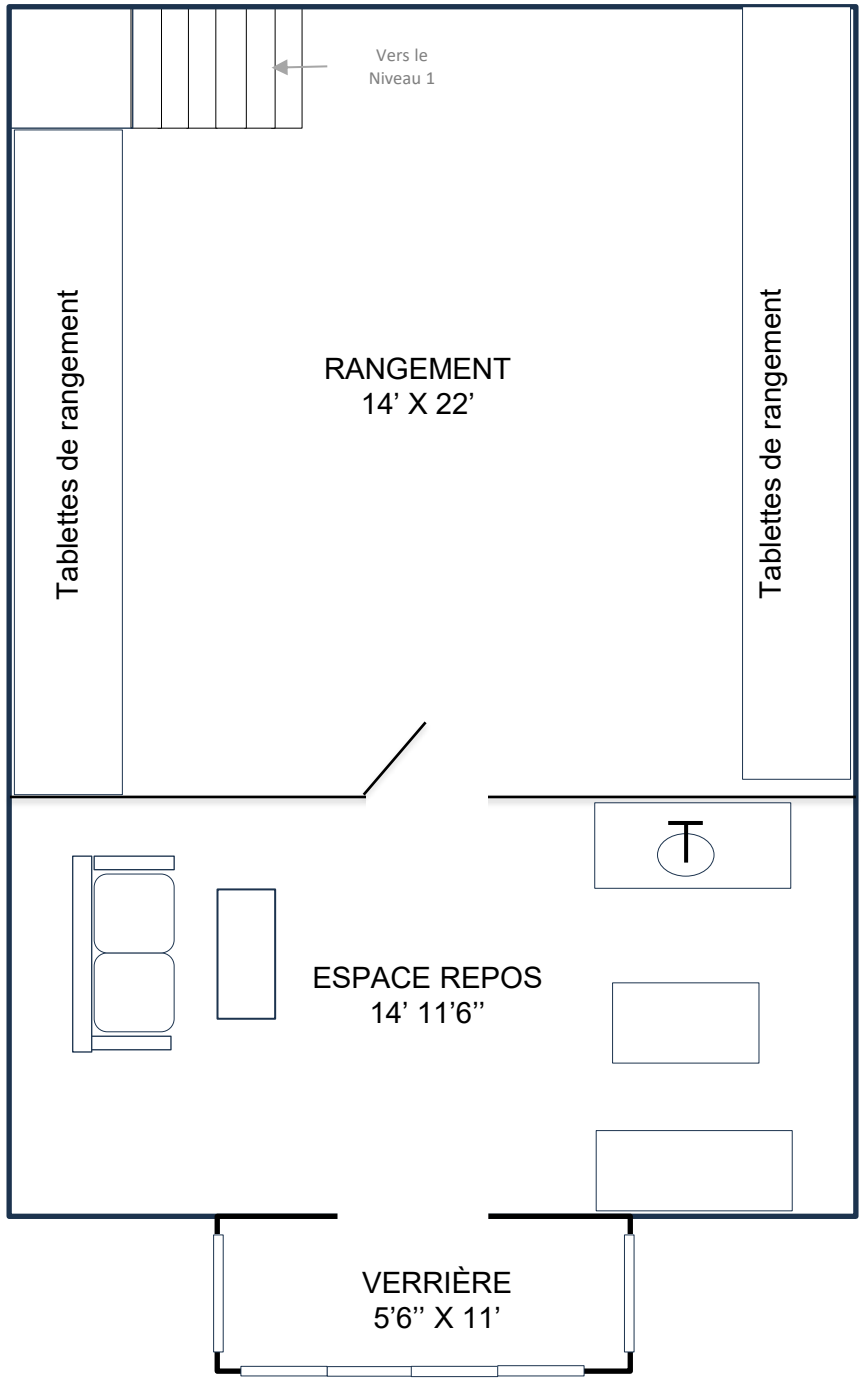
Photos extérieures








Armoires
Armoires
Vers le
Niveau 2
Armoires
ESPACE NIVEAU 1
22’ X 32’


Vers le
Niveau 1
Tablettes de rangement
RANGEMENT
14’ X 22’
Tablettes de rangement
ESPACE REPOS
14’ 11’6’’
VERRIÈRE
5’6’’ X 11’

Espace
Niveau 1





Espace
Niveau 2





Aire de services extérieur

(cuisine, coin repas, zone détente)











Les sculptures extérieures sur le terrain



Les Botéro



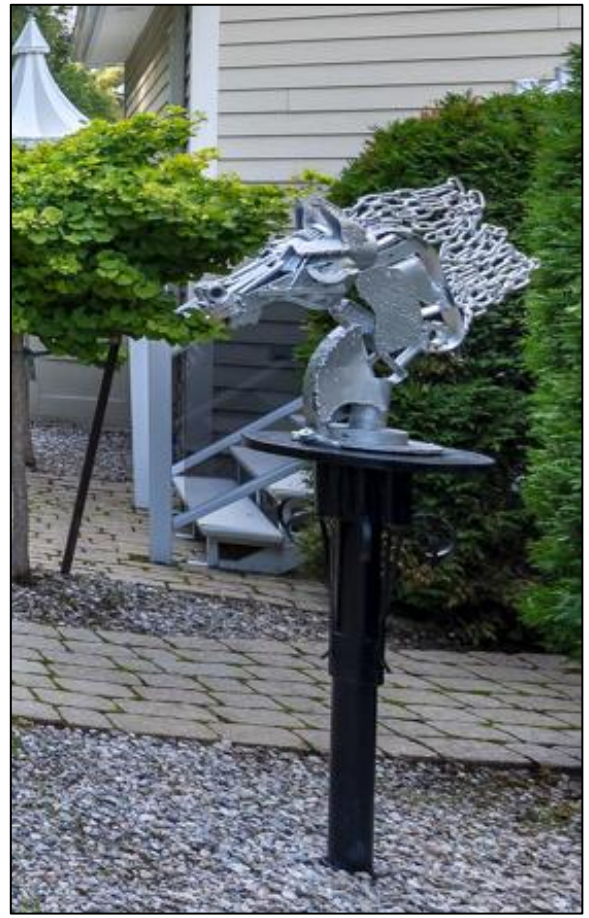
Le Béluga



Les Enfants



Le Big Bang



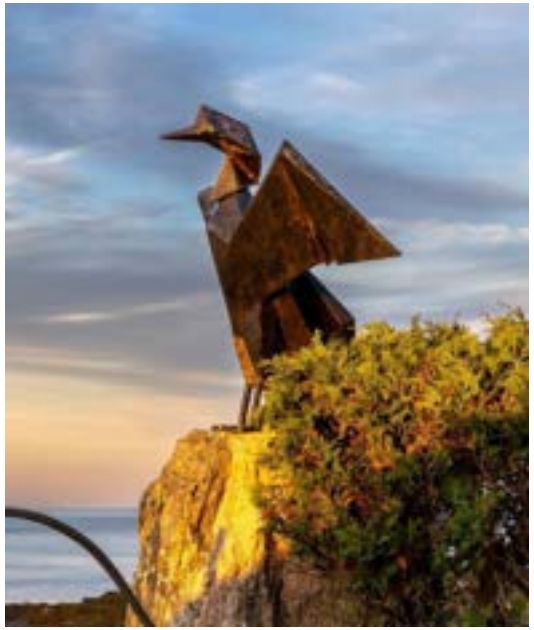
Le Cheval



Inukshuk



La Plongeuse



L’Aigle



Le Poisson



Les Sentinelles



L'Envol



Les Dauphins





Les Marcheurs



Les Musiciens



Le Porteur d’eau



La Fillette



L’Acrobate



Elle et Lui



La Belle Dame

Le phare



