SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY QUÉBEC



DOMAINE PRIVÉ D'EXCEPTION · ~70 ACRES

2452 Chemin de la 1re-Concession

HINCHINBROOKE · MONTÉRÉGIE · QUÉBEC

1 699 000 $

NO CENTRIS 20500746

VINCENT CHAPUT · COURTIER IMMOBILIER

LA PROPRIÉTÉ

Un domaine d'exception au cœur de la nature

Nichée au bout d'une longue entrée privée, cette remarquable propriété de style champêtre s'établit sur un vaste domaine d'environ 70 acres, majoritairement boisé, offrant une intimité absolue à quelques minutes de la frontière américaine.

Construite en pierre avec des matériaux nobles et durables, la résidence dégage un caractère intemporel. Entièrement rénovée avec soin, elle réunit le bois massif, la pierre naturelle et des volumes généreux dans une harmonie chaleureuse.

Un lieu unique, pensé pour les amateurs de nature, d'espace et de liberté — qu'il s'agisse d'un projet de vie, d'un domaine récréatif ou d'une retraite privée incomparable.

~70	3	3
ACRES	CHAMBRES	SALLES DE BAINS



L'EMPLACEMENT

Environ 70 acres en toute liberté



Un terrain plat et boisé, majoritairement forestier, avec un grand étang visible depuis la maison, une forêt mixte d'érables matures et des sentiers privés — le tout sans aucun voisin à l'arrière.

ÉTANG PRIVÉ
SENTIERS MOTONEIGE & VTT
FRONTIÈRE É.-U. À PROXIMITÉ

LE SECTEUR

Un cadre naturel, bien relié

Hinchinbrooke, dans le sud-ouest de la Montérégie, aux portes des Adirondacks et de la frontière américaine.



FRONTIÈRE É.-U.	VALLEYFIELD	MONTRÉAL	ZONAGE
quelques minutes	~35 min	~1 h 15	Agricole

LES INTÉRIEURS

Le salon, cœur de la maison

Un foyer en pierre des champs et une vue apaisante sur la nature environnante.







LA CUISINE

Une cuisine conviviale en bois massif

Chaleureuse et pleine de caractère, la cuisine réunit armoires en bois massif, îlot central et une authentique cuisinière au bois. Elle s'ouvre sur une vaste salle à manger lumineuse, idéale pour recevoir.





LES CHAMBRES

Trois chambres à l'étage







Trois chambres de bonnes dimensions, dont une suite principale avec salle de bain attenante et douche indépendante. Un dernier niveau offre un vaste espace polyvalent — salle familiale, bureau ou espace créatif.

LES EXTÉRIEURS

Terrasse, étang et forêt d'érables

Une immense terrasse aménagée, avec espace prévu pour une cuisine extérieure, prolonge la maison vers le domaine. Sentiers privés, poulailler et nombreux bâtiments complémentaires, dont un vaste garage détaché chauffé.

TERRASSE & PERGOLA

GRAND ÉTANG

GARAGE DÉTACHÉ 30 × 40





LA GALERIE

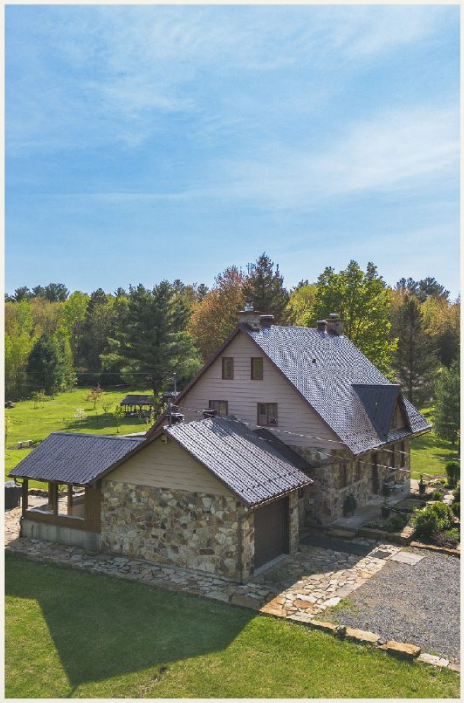
Le domaine en images











LA FICHE TECHNIQUE

Caractéristiques

LE BÂTIMENT

Genre	Maison à étages
Type de bâtiment	Isolé (détaché)
Année de construction	1985 · rénovée
Dimensions	28 × 37 pi irr.
Fondation	Béton coulé
Toiture	Tôle
Revêtement	Pierre
Sous-sol	Vide sanitaire

LE TERRAIN

Superficie	~ 70 acres
Topographie	Plat, boisé
Plan d'eau	Étang
Particularité	Aucun voisin à l'arrière
Zonage	Agricole

ÉQUIPEMENTS & SERVICES

Piscine	Oui
Chauffage	Plinthes électriques
Foyer	Bois · cuisinière au bois
Eau	Puits artésien
Égouts	Fosse septique
Climatisation	Thermopompe murale
Sécurité	Système d'alarme

TAXES & OCCUPATION

Taxes municipales	2 002 $ (2025)
Taxes scolaires	363 $ (2025)
Total annuel	2 365 $
Évaluation (2025)	558 000 $
Occupation	90 jours PA/PL

PROXIMITÉ

Sentier de motoneige · Sentier de VTT · Frontière américaine à quelques minutes · Forêt d'érables matures · Étang

INCLUSIONS Luminaires, lave-vaisselle GE Monogram, cuisinière au bois, îlot de cuisine, thermopompe murale, foyer au bois, pôles, rideaux et stores, aspirateur central et accessoires, système d'alarme relié à une centrale, ouvre-porte de garage. Vente avec garantie légale.



L'AMÉNAGEMENT

Les pièces

NIVEAU	PIÈCE	DIMENSIONS	REVÊTEMENT
RDC	Hall d'entrée / Vestibule	10,4 × 10,6 pi	Céramique
RDC	Cuisine	12,8 × 14,8 pi	Céramique
RDC	Salle à manger	11,5 × 12,2 pi	Bois
RDC	Salon	26,4 × 11,7 pi	Bois
RDC	Salle de bains	14,4 × 11,6 pi	Céramique
Étage	Chambre à coucher principale	18,9 × 12,5 pi	Bois
Étage	Chambre à coucher	12,6 × 11,9 pi	Bois
Étage	Chambre à coucher	10,9 × 11,3 pi	Bois
Étage	Salle de bains	5,9 × 12,5 pi	Céramique
Étage	Salle de bains	5,9 × 12,5 pi	Céramique
Niveau 3	Espace polyvalent	9,11 × 32,5 pi	Bois
Ext.	Garage attaché	18,4 × 11,6 pi	—
Ext.	Garage détaché (chauffé)	30 × 40 pi	—



POUR UNE VISITE PRIVÉE

Vincent Chaput

Courtier immobilier résidentiel et commercial

514 264-3555 · 450 286-0800

vchaput@sothebysrealty.ca

vincentchaput.com

SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY QUÉBEC

AGENCE IMMOBILIÈRE

1740, AV. DES LUMIÈRES, BROSSARD

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.