

SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY QUÉBEC

PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION AU BORD DE L'EAU

# 119, avenue du Manoir

LÉRY · LAC SAINT-LOUIS · MONTÉRÉGIE

2 495 000 \$

NO CENTRIS 15842004  
VINCENT CHAPUT · COURTIER IMMOBILIER

LA PROPRIÉTÉ

# Une perle rare au bord du Lac Saint-Louis

Nichée au cœur de la très prisée presqu'île Asselin à Léry, cette propriété d'exception est offerte pour la toute première fois depuis sa construction. Véritable perle rare au bord du Lac Saint-Louis, elle séduit par la qualité remarquable de sa conception, ses matériaux haut de gamme et son emplacement absolument unique.

Située dans un secteur paisible et sécuritaire, cette résidence profite d'un environnement intime et enchanteur. Entourée d'arbres matures et d'une végétation luxuriante, elle procure l'impression d'être seul au monde dans un véritable écrin de verdure.

Une occasion unique d'acquérir une propriété clé en main d'exception dans l'un des secteurs les plus recherchés de Léry.



15

PIÈCES

4

CHAMBRES

2+1

SALLES DE  
BAINS & D'EAU

L'EMPLACEMENT

# La presqu'île Asselin, bordée par le fleuve



Un accès privé au fleuve, une rive navigable et des quais inclus :  
la propriété offre une vie au fil de l'eau, à quelques minutes des  
grands axes et des services de la Rive-Sud.

BORDÉ PAR L'EAU · NAVIGABLE  
VUE PANORAMIQUE SUR LE  
LAC  
TERRAIN DE 28 545 PI<sup>2</sup>

LES INTÉRIEURS

# Des volumes baignés de lumière

Dès l'entrée, les impressionnants plafonds cathédrale créent une sensation d'espace et de grandeur incomparable.



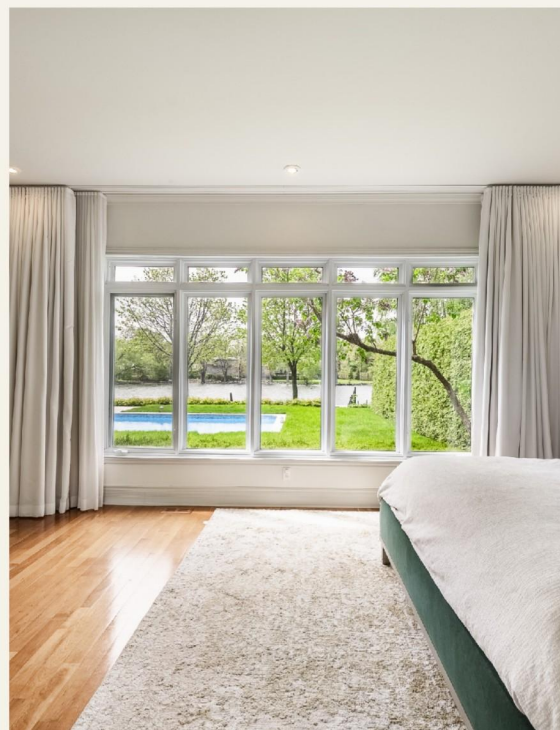
LA CUISINE

# Bois & marbre, un classique intemporel

La cuisine en bois, agrémentée de  
comptoirs de marbre, propose un style  
classique et intemporel qui traversera les  
années avec élégance — ouverte sur la  
salle à manger et les aires de réception.



# Des espaces de repos raffinés



La chambre principale profite d'une salle de bains attenante et d'une douche indépendante. À l'étage, chambres, bureau et salle de lavage complètent des espaces pensés pour le quotidien.

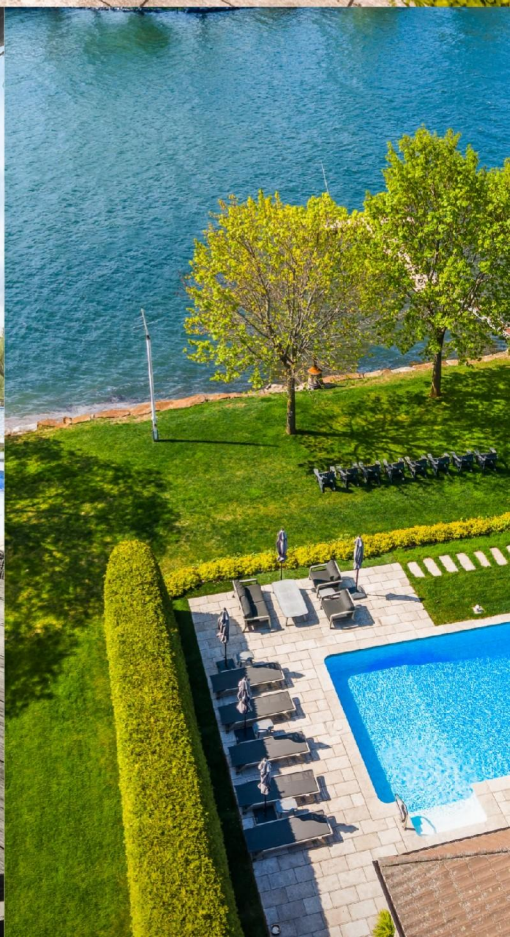
LES EXTÉRIEURS

# Une cour d'été spectaculaire.



La cour aménagée avec piscine creusée chauffée et vue sur le lac offre un cadre de vie exceptionnel. Le magnifique espace trois saisons prolonge ces moments privilégiés du printemps jusqu'à la fin de l'automne.

PISCINE CREUSÉE CHAUFFÉE  
ESPACE TROIS SAISONS  
TERRAIN PAYSAGER · HAIES



# Caractéristiques

LE BÂTIMENT

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Genre                 | Maison à étages                |
| Type de bâtiment      | Isolé (détaché)                |
| Année de construction | 2000                           |
| Superficie habitable  | Vaste, sur 3 niveaux           |
| Fondation             | Béton coulé                    |
| Sous-sol              | Partiellement aménagé          |
| Stationnement         | Garage intégré (2) · Allée (4) |

LE TERRAIN

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Superficie du terrain | 28 544,8 pi²                |
| Dimensions            | 125,7 × 230 pi (irr.)       |
| Plan d'eau            | Lac Saint-Louis             |
| Accès à l'eau         | Bordé par l'eau · Navigable |
| Aménagement           | Paysager · bordé de haies   |

ÉQUIPEMENTS & SERVICES

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Piscine             | Creusée · chauffée · béton         |
| Chauffage           | Air pulsé · électricité / mazout   |
| Foyer               | Foyer au gaz                       |
| Armoires de cuisine | Bois · comptoirs de marbre         |
| Salle de bains      | Douche indép. · attenante à la CCP |
| Eau                 | Puits (creusé)                     |
| Égouts              | Champ d'épuration · fosse septique |

TAXES & OCCUPATION

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Taxes municipales | 7 428 \$ (2026) |
| Taxes scolaires   | 1 225 \$ (2025) |
| Total annuel      | 8 653 \$        |
| Occupation        | 120 jours PA/PL |

PROXIMITÉ

Autoroute · École primaire · École secondaire · Garderie / CPE · Golf · Hôpital · Parc · Ski de fond · Transport en commun

INCLUSIONS Lave-vaisselle, four, réfrigérateur, habillage de fenêtres, stores et rideaux, les quais. Vente avec garantie légale.



## L'AMÉNAGEMENT

# Les pièces

| NIVEAU   | PIÈCE                     | DIMENSIONS       | REVÊTEMENT        |
|----------|---------------------------|------------------|-------------------|
| RDC      | Hall d'entrée / Vestibule | 9,11 × 8,4 pi    | Céramique         |
| RDC      | Cuisine                   | 17,5 × 14 pi     | Bois              |
| RDC      | Salle à manger            | 16,7 × 26,11 pi  | Bois              |
| RDC      | Salon                     | 15,9 × 25,6 pi   | Bois              |
| RDC      | Chambre à coucher         | 19,5 × 8,11 pi   | Bois              |
| RDC      | Salle de bains            | 10,3 × 8,10 pi   | Céramique         |
| RDC      | Salle d'eau               | 5,3 × 5,1 pi     | Céramique         |
| Étage    | Chambre à coucher         | 12,7 × 14 pi     | Bois              |
| Étage    | Chambre à coucher         | 13,11 × 11,4 pi  | Bois              |
| Étage    | Chambre à coucher         | 13,11 × 11,4 pi  | Bois              |
| Étage    | Bureau                    | 9,9 × 9,6 pi     | Bois              |
| Étage    | Salle de bains            | 4,9 × 9,6 pi     | Céramique         |
| Étage    | Salle de lavage           | 5,7 × 6,9 pi     | Céramique         |
| Sous-sol | Salle familiale           | 14,2 × 20,10 pi  | Plancher flottant |
| Sous-sol | Rangement                 | 13,11 × 46,10 pi | Béton             |



POUR UNE VISITE PRIVÉE

# Vincent Chaput

Courtier immobilier résidentiel et commercial

514 264-3555 · 450 286-0800

[vchaput@sothebysrealty.ca](mailto:vchaput@sothebysrealty.ca)

[vincentchaput.com](http://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.