

Domaine Cedar Creek

En bordure du lac Ouellette


Groupe Tardif
COURTIERS IMMOBILIERS
CONNAISSEUR
DES BELLES PROPRIÉTÉS
DANS LES LAURENTIDES



1727-1737 de la Gare, Val-Morin J0T 2R0

TERRAIN 22 338 / 36 571 PC

Centris.ca 12885999 / 16773747

Sotheby's | Québec
INTERNATIONAL REALTY



TABLE DES MATIÈRES

- 1 Description générale
- 2 Un peu d'histoire
- 3 **1727** De la Gare: **Le GetAway**
 - 3.1 Rez-de-jardin
- 4 **1729** De la Gare: **Le Cottage**
 - 4,1 Rez-de-chaussée
- 5 Autres installations
 - 5.1 Garage
- 6 Caractéristiques de la construction
- 7 Coûts d'entretien
- 8 Inclusions, exclusions
 - 8.1 Inclusions
 - 8.2 Exclusions
- 9 Emplacement
- 10 Matrice graphique
- 11 **1735** De la Gare: **La Maison**
 - 11,1 Rez-de-chaussée
 - 11,2 2e étage
 - 11,3 Sous-sol
- 12 **1737** De la Gare: **Le Studio**
 - 12,1 Rez-de-chaussée
- 13 Environnement Extérieur
 - 13.1 Info sur ancienne piscine



TABLE DES MATIÈRES (suite)

- 14 Caractéristiques de la construction
- 15 Coûts d'entretien
- 16 Inclusions, exclusions
 - 16.1 Inclusions
 - 16.2 Exclusions
- 17 Emplacement géographique
- 18 Matrice graphique
- 19 Aménagement paysager
- 20 Proximité des centres de ski
- 21 Lac Ouellette
- 22 Val-Morin, la Ville

« Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être modifiée ou retirée. Sotheby's International Realty Québec est une Agence immobilière gérée et exploitée de manière indépendante. »

« Ce document est la propriété intellectuelle de Chantale Tardif, Courtier immobilier et toute reproduction, à des fins personnelles ou commerciales, est strictement interdite sans son autorisation écrite. »

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

<https://www.youtube.com/watch?v=OY0oJCt-HxQ>

CEDAR CREEK vous invite à découvrir un domaine riverain d'exception où la nature et le potentiel d'investissement se rencontrent harmonieusement. Situées sur les paisibles rives du lac Ouellette, ces 4 résidences entièrement autonomes et clés en main bénéficient d'un zonage commercial C2-4 offrant de nombreuses possibilités d'exploitation et de développement, notamment la location à court terme. Véritable opportunité dans l'un des secteurs les plus recherchés des Laurentides, la propriété offre un équilibre remarquable entre qualité de vie, revenus et perspectives de valorisation.

Son emplacement privilégié ajoute une valeur incomparable à la propriété. Située au kilomètre 39 du Parc linéaire Le P'tit Train du Nord, elle bénéficie également d'un accès direct au Parc régional Val-David–Val-Morin et au Café de la Gare, tandis que le lac Raymond se trouve à distance de marche. Vélo, ski de fond, randonnée, ski alpin, escalade, gastronomie et activités quatre saisons sont accessibles à quelques minutes seulement. Le Club de golf Val-Morin et le centre de ski Far Hills se trouvent également à quelques minutes de la propriété.

À l'extérieur, Cedar Creek s'étend entre environ 280 pieds de rive sur le lac Ouellette d'un côté et un charmant ruisseau privé de l'autre. Le terrain plat et soigneusement aménagé, agrémenté d'une végétation mature procurant une intimité appréciable, crée un environnement naturel paisible propice à la détente. Sur le lac Ouellette, les embarcations à moteur à essence sont interdites, préservant ainsi la tranquillité des lieux.

Conçues pour répondre à une multitude de projets, ces 4 logements se prêtent aussi bien à un investissement locatif, à une résidence principale avec revenus, à un projet multigénérationnel ou encore à un concept d'hébergement touristique. Chaque résidence bénéficie de son indépendance, tout en s'intégrant parfaitement à un domaine où la tranquillité, le confort et la beauté naturelle occupent une place centrale.

CONDITION DE VENTE IMPORTANTE : Les deux immeubles peuvent être achetés ensemble ou séparément, MAIS le 1735-1737 doit obligatoirement être vendu AVANT le 1727-1729. Le site Internet lecedarcreek.com sera également cédé à l'acheteur dans le cas d'une vente globale.



2. UN PEU D'HISTOIRE

Le Cedar Creek : L'évolution d'une destination d'exception

1995 – Une vision, un coup de cœur : Acquisition initiale de l'immeuble 1735 de la Gare (La Maison), une maison de caractère en pièce-sur-pièce dont les origines remontent à 1845, reconstruite sur ce site exceptionnel en 1987. Coup de cœur instantané pour son emplacement privilégié, bordé par le lac Ouellette et le P'tit Train du Nord, et son remarquable potentiel de développement à long terme.

2001 – Construction du duplex 1727-1729 (Le GetAway et Le Cottage) : Conçus et construits sur mesure pour offrir des espaces d'hébergement touristique clés en main, parfaitement adaptés aux exigences de la location à court terme. Un atout stratégique majeur : obtention du zonage commercial (C2-4) auprès de la municipalité, officialisant le statut et la pérennité du projet. Début de l'exploitation touristique de Cedar Creek, d'abord mis en marché via les médias imprimés et rapidement devenu une adresse prisée.

2008 – Un aménagement paysager spectaculaire : Travaux d'envergure pour sublimer le terrain : ouverture de perspectives saisissantes sur le lac, création d'un accès privé et d'une terrasse au bord du ruisseau, ainsi que l'aménagement de foyers extérieurs conviviaux.

Reconnaissance officielle : Intégration de Cedar Creek au réseau de signalisation touristique officiel de la municipalité de Val-Morin.

2017 – Construction du 1737 (Le Studio) : Construction du Studio, adossé à La Maison, formant ainsi un immeuble semi-détaché composé de deux résidences indépendantes. Modernisation des infrastructures : enfouissement des lignes électriques principales desservant le 1735-1737 (La Maison et Le Studio), assurant une esthétique épurée et une sécurité accrue.

2019 – Modernisation des installations septiques : Installation d'un nouveau système septique desservant le 1735-1737 (La Maison et Le Studio).

2020–2023 – Optimisation des accès et du confort : Travaux récents majeurs comprenant l'agrandissement du stationnement, la reconstruction du mur de soutènement et la création d'entrées et d'escaliers indépendants pour La Maison et Le Studio, garantissant une intimité maximale aux occupants.

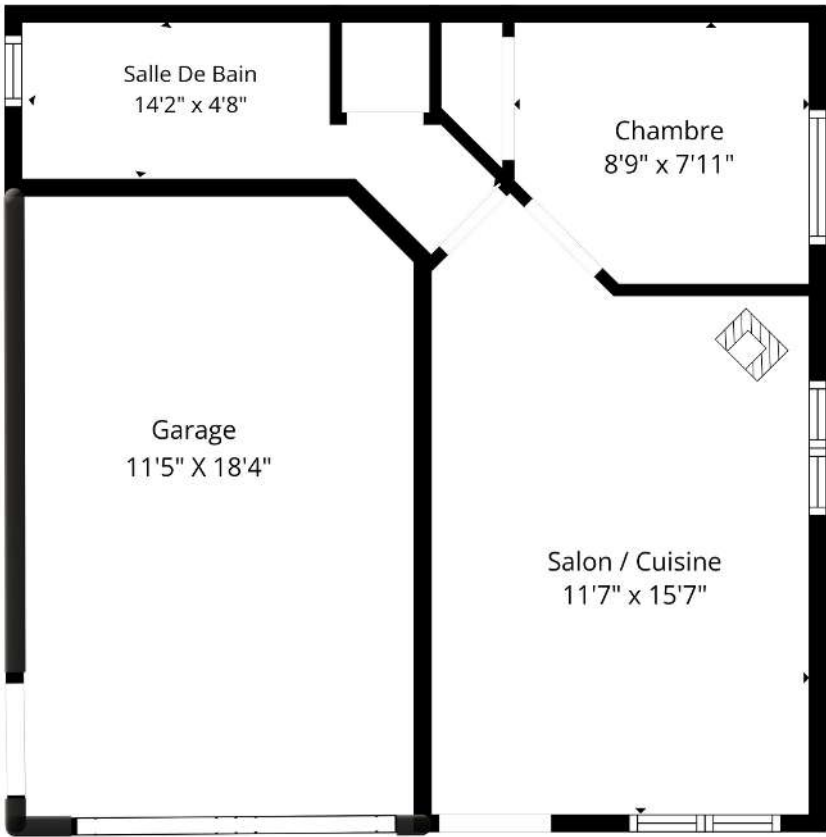


LE GETAWAY

3. DESCRIPTION DES PIÈCES & PLANS (1727 De la Gare)

3.1 Rez-de-jardin <https://www.youtube.com/watch?v=clcNxt-nfR4>

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
CUISINE	11,7 X 15,7	Bois Incluant salle à manger + le salon
CHAMBRE À COUCHER	8,9 X 7,11	Bois
SALLE DE BAIN	14,2 X 4,8	Céramique

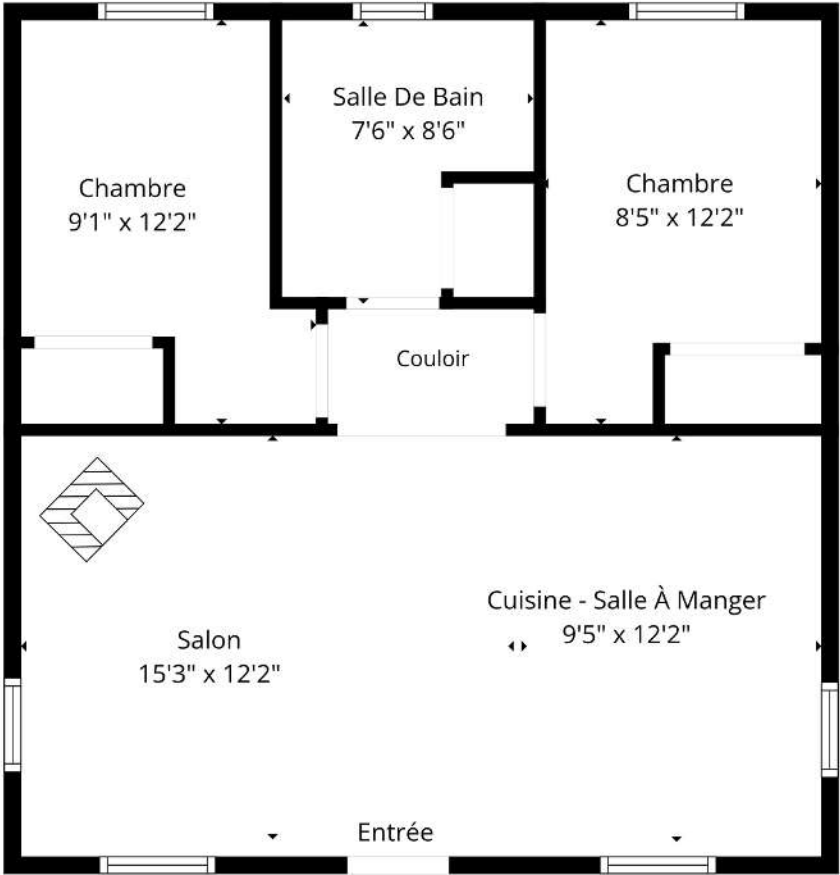


LE COTTAGE

4 DESCRIPTION DES PIÈCES & PLANS (1729 De la Gare)

4.1 Rez-de-chaussée

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
CUISINE et SALLE À MANGER	9,5 X 12,2	Bois Aire ouverte
SALON	15,3 X 12,2	Bois Poêle à bois
CHAMBRE À COUCHER	9,1 X 12,2	Bois
CHAMBRE À COUCHER	8,5 X 12,2	Bois
SALLE DE BAIN	7,6 X 8,6	Céramique Bain-douche



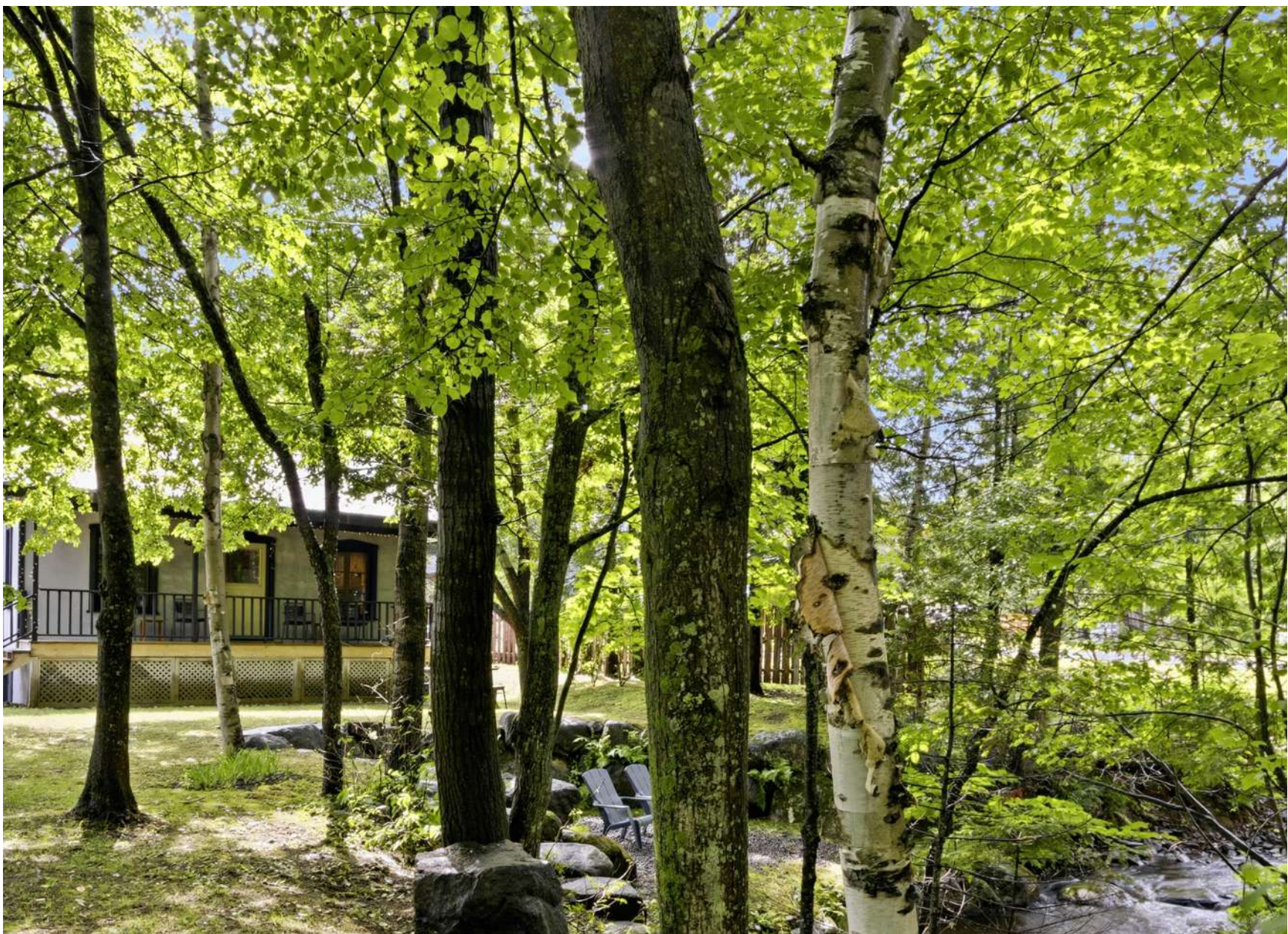
« Les plans d'étage proviennent d'une application numérique et Sotheby's International Realty Québec n'en garantit pas l'exactitude. Les dimensions réelles et la configuration peuvent être différentes de celles illustrées. L'acheteur doit faire les vérifications qu'il juge importantes. »



5 AUTRES INSTALLATIONS

5.1 GARAGE

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	DESCRIPTION
GARAGE	11,5 X 18,4	Intégré Simple largeur Mur de béton séparant le garage du GetAway



6 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

ITEM	DESCRIPTION
ALLÉE	Non pavée, en gravier
APPROVISIONNEMENT EN EAU	Municipalité
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthe électrique
ÉQUIPEMENTS	Échangeur d'air indépendant dans chaque résidence
FENESTRATION	Le Cottage : fenêtres MQ à crémone Le GetAway : fenêtres en bois
FONDATION	Béton coulé
FOYER-POÊLE	Poêle au bois Jøtul à combustion lente dans chaque résidence
REVÊTEMENT	Bardeau de cèdre Stucco
REVÊTEMENT TOITURE	Tôle
STATIONNEMENT	Garage attaché (1) Allée (10)
SYSTÈME D'ÉGOUTS	Fosse septique avec champ d'épuration
ZONAGE	Zone C2-4 C13-Commerce d'hébergement C12-Restaurant C2-Service professionnel C1-Commerce de détail H1-Maison unifamiliale



7 COÛTS D'ENTRETIEN ANNUELS

DESCRIPTION	COÛTS
Déneigement	700 \$
Hydro-Québec (365 jours)	2694 \$
Taxes municipales (2026)	5742 \$
Taxes scolaires (2026)	272 \$
Assurance commerciale	3236 \$
TOTAL	12 644 \$

8 INCLUSIONS / EXCLUSIONS

8.1 INCLUSIONS

Tout le mobilier et les équipements nécessaires au bon fonctionnement du bien loué.

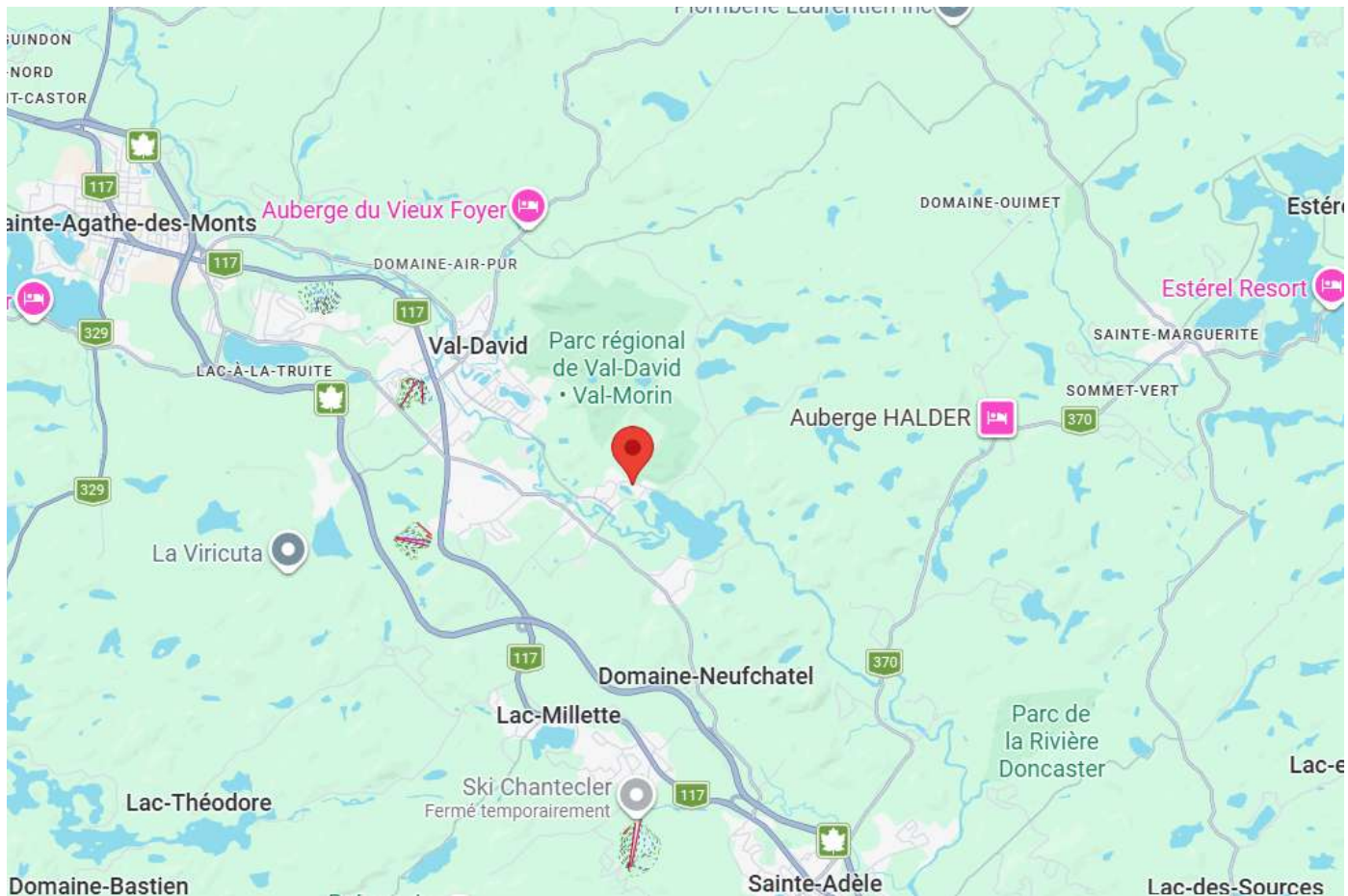
- Électroménagers
- Linge de maison
- Vaisselle
- Accessoires etc..

8.2 EXCLUSIONS

Les effets personnels et tout le contenu du garage

Lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en bon état de fonctionnement lors de la livraison de l'immeuble.

9 EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE



10 MATRICE GRAPHIQUE

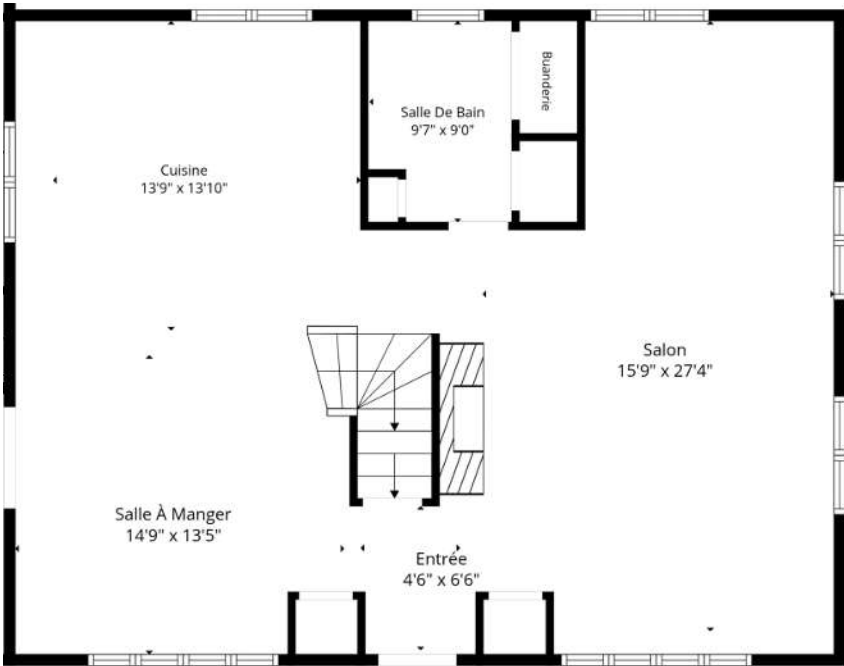


LA MAISON

11. DESCRIPTION DES PIÈCES & PLANS (1735 De la gare)

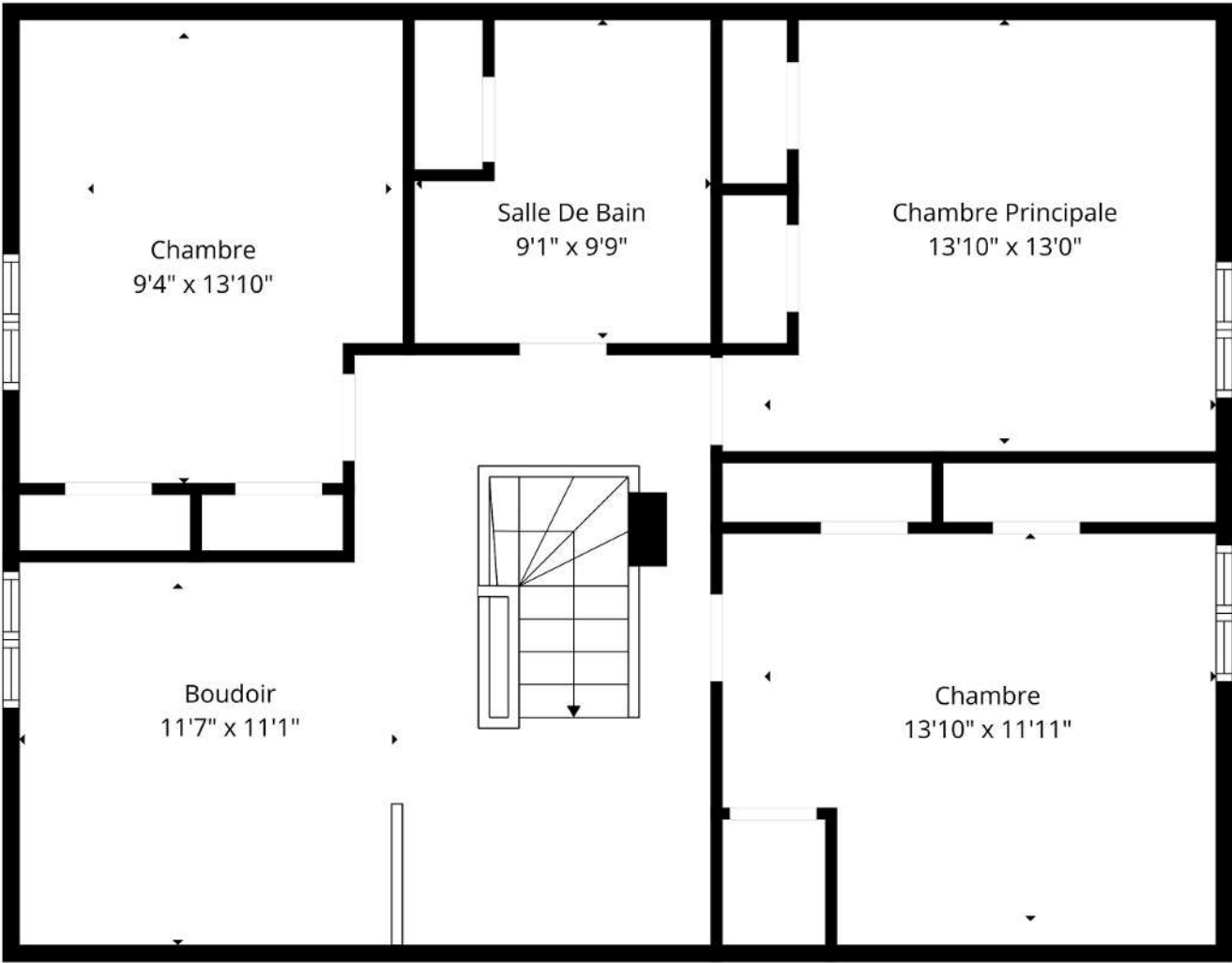
11.1 Rez-de-chaussée <https://www.youtube.com/watch?v=DPW2VW8nXrY>

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
HALL	4,6 X 6,6	Bois
CUISINE	13,9 X 13,10	Bois
SALLE À MANGER	14,9 X 13,5	Bois
SALON	15,9 X 27,4	Bois Foyer au bois de marque Jotul
SALLE D'EAU	9,7 X 9	Bois



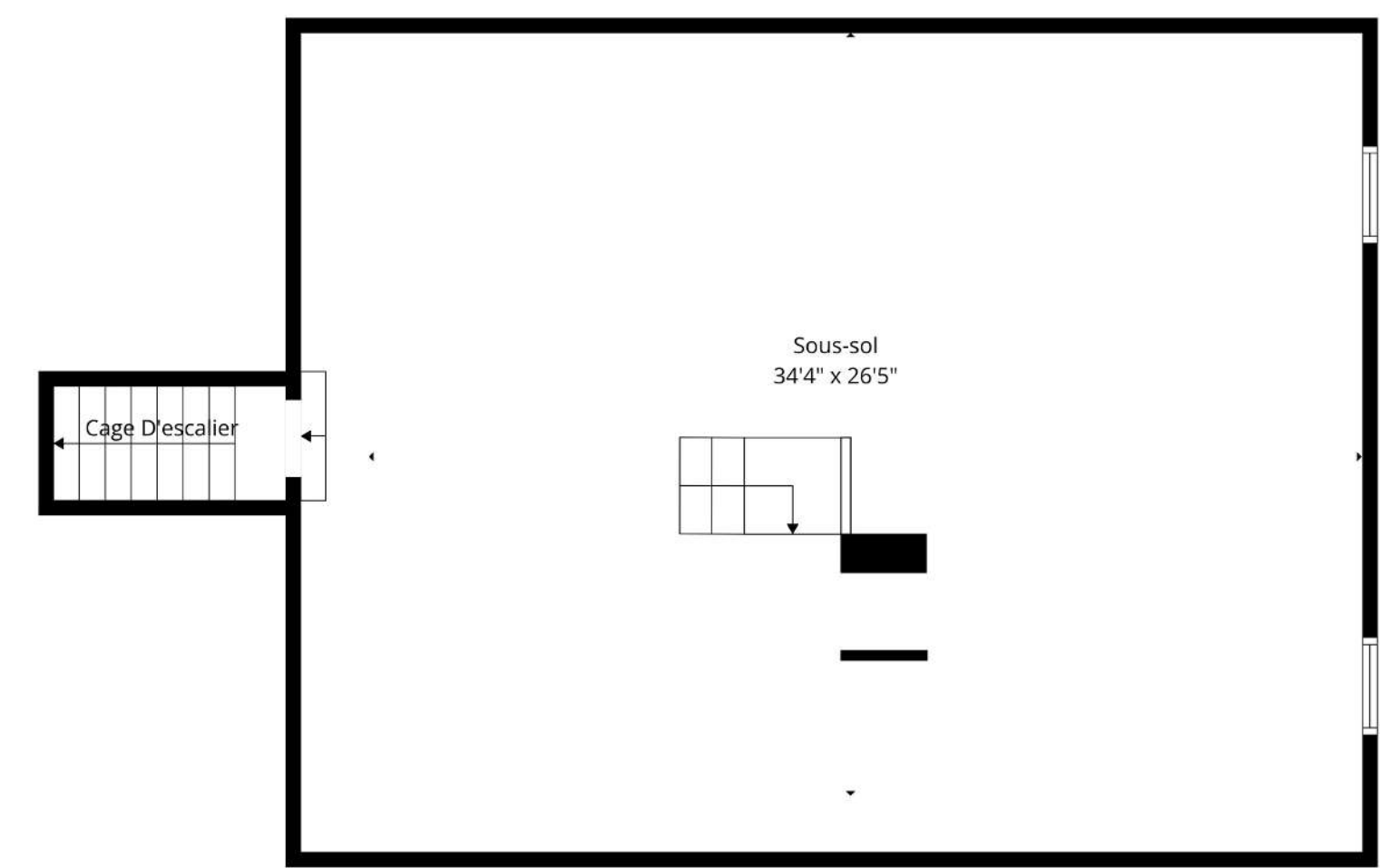
11.2 2e étage

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
BOUDOIR	11,7 X 11,1	Bois
CHAMBRE À COUCHER PRINCIPALE	13,10 X 13	Bois
CHAMBRE À COUCHER	13,10 X 11, 11	Bois
CHAMBRE À COUCHER	9,4 X 13, 10	Bois
SALLE DE BAIN	9,1 X 9,9	Bois bain-douche



11.3 Sous-Sol

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
RANGEMENT	34,4 X 26,5	Béton Espace de rangement ouvert, facile à aménager, avec plafond de 8 pi., et une cheminée pouvant recevoir un poêle ou un foyer. L'escalier de gauche mène directement au studio.

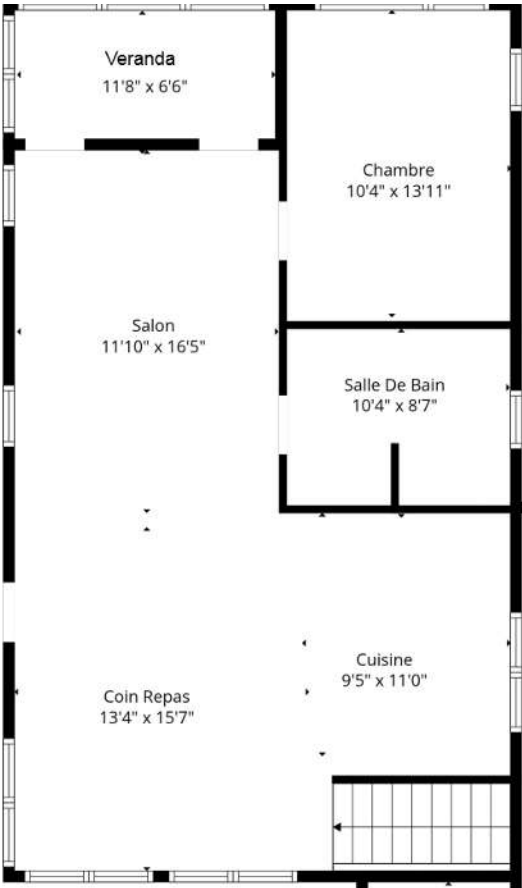


« Les plans d'étage proviennent d'une application numérique et Sotheby's International Realty Québec n'en garantit pas l'exactitude. Les dimensions réelles et la configuration peuvent être différentes de celles illustrées. L'acheteur doit faire les vérifications qu'il juge importantes. »

LE STUDIO

12 DESCRIPTION DES PIÈCES & PLANS (1737 De la Gare)

PIÈCE	DIMENSIONS EN PI	FINITION DU PLANCHER ET DÉTAILS
HALL	11,8 X 6,6	Béton
COIN REPAS	13,4 X 15, 7	Béton
CUISINE	9,5 X 11	Béton
SALON	11,10 X 16, 5	Béton Le compartiment pour recevoir une cheminée permettrait d'ajouter un foyer au gaz.
CHAMBRE À COUCHER	10,4 X 13, 11	Béton
SALLE DE BAIN	10, 4 X 8, 7	Béton



« Les plans d'étage proviennent d'une application numérique et Sotheby's International Realty Québec n'en garantit pas l'exactitude. Les dimensions réelles et la configuration peuvent être différentes de celles illustrées. L'acheteur doit faire les vérifications qu'il juge importantes. »



13 ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

13.1 Info sur ancienne piscine

La piscine et le mur de rochers adjacent ont été construits en 2008. Conçue avec une membrane flexible et bordée de grosses roches naturelles, la piscine s'intégrait au paysage à la manière d'un étang naturel.

La piscine a été démolie à l'automne 2021. Les grosses roches ont été réutilisées dans l'aménagement du mur du stationnement et le long du sentier menant à l'ancien emplacement de la piscine.

L'intention initiale était alors de remplacer la piscine par un modèle en fibre de verre, mais il a été décidé plus tard de ne pas donner suite à ce projet. Le panneau de disjoncteurs électriques qui alimentait la piscine ainsi que la dalle d'équipement en béton d'environ 4 pi × 8 pi demeurent en place.



14 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

ITEM	DESCRIPTION
ALLÉE	Non pavée, en gravier
APPROVISIONNEMENT EN EAU	Municipalité
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques (1735) Planchers de béton chauffants (1737)
ISOLATION	Murs extérieurs isolés avec styrofoam bleu et papier goudronné afin de protéger la structure de bois intérieure; laine minérale dans l'entretoit (1735) Toiture isolée à l'uréthane (1737)
FENESTRATION	Fenêtres et portes MQ à crémone (1735) Fenêtre MQ en UPVC, oscillo-battantes
FONDATION	Béton coulé avec assises armées extra-larges et système de drainage perforé efficace. (1735) Béton Coulé (1737)
FOYER-POÊLE	Installation intégrée à la construction, prête à recevoir un foyer au propane pour le (1737) et foyer au bois Jotul au salon et 2e cheminée au sous-sol du (1735), prête à recevoir foyer ou poêle
REVÊTEMENT	Bardeau de cèdre Stucco (1735) Bardeau de cèdre (1737)
VÉRANDA	Véranda grillagée intégrée (1735) Véranda grillagée intégrée (1737)
REVÊTEMENT TOITURE	Tôle (1735) partie face au lac remplacée en 2017 Membrane élastomère (1737)
STATIONNEMENT	Allée (10)
SYSTÈME D'ÉGOUTS	Nouveau système septique installé en 2019, desservant La Maison et Le Studio
ZONAGE	Zone C2-4 C13-Commerce d'hébergement C12-Restaurant C2-Service professionnel C1-Commerce de détail H1-Maison unifamiliale



15 COÛTS D'ENTRETIEN ANNUELS

DESCRIPTION	COÛTS
Déneigement	700 \$
Hydro-Québec (365 jours)	5349 \$
Taxes municipales (2026)	5620 \$
Taxes scolaires (2026)	415 \$
Assurance commerciale	3638 \$
TOTAL	15 722 \$

16 INCLUSIONS / EXCLUSIONS

16.1 INCLUSIONS

Tout le mobilier et les équipements présents dans les résidences, à l'exception des éléments spécifiquement exclus.

- Électroménagers
- Linge de maison
- Vaisselle
- Accessoires etc...

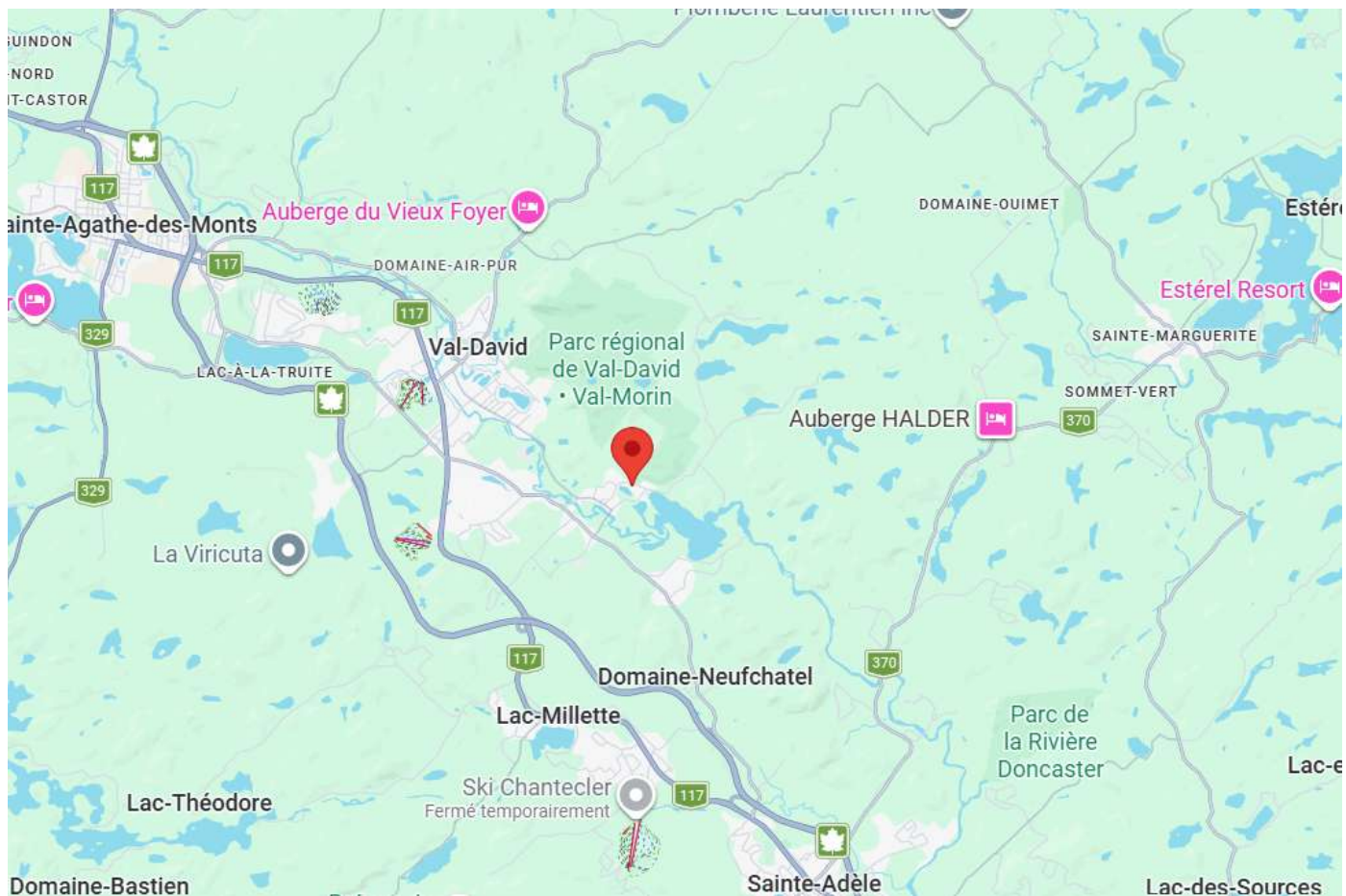
16.2 EXCLUSIONS

Les effets personnels ainsi que les éléments figurant sur une liste d'exclusions qui sera fournie.

A NOTER : une liste détaillée des items sera fournie 15 jours après l'acceptation d'une promesse d'achat.

Lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en bon état de fonctionnement lors de la livraison de l'immeuble.

17 EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE



18 MATRICE GRAPHIQUE



19 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

<i>PARTICULARITÉS</i>	<i>DESCRIPTION</i>
PARTICULARITÉS DE LA COUR	Aucun voisin à l'arrière et bordé par le lac Ruisseau traversant la propriété entre la route et les bâtiments
VUE	Sur le lac, le ruisseau et les espaces naturels
TERRAIN ET TOPOGRAPHIE	Terrain plat Boisé et aménagé
BORD DE LAC	Bordé par le lac Ouellette Lac non-navigable, sauvage et habité par de nombreuses espèces animales.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Terrain de badminton, foyers extérieurs et espaces de détente



20 PROXIMITÉ DES CENTRES DE SKI (en minutes)

VALLÉE BLEUE



04 MIN

BELLE-NEIGE



10 MIN

SKI CHANTECLERC



11 MIN

MONT ST-SAUVEUR



22 MIN

SOMMET MORIN-HEIGHTS



24 MIN

SOMMET OLYMPIA



26 MIN

MONT-TREMBLANT



52 MIN



21 LA VIE SUR LAC OUELLETTE

La vie sur le lac Ouellette est idéale pour observer la nature dans un environnement intime et paisible. Le lac et ses rives constituent un habitat naturel pour une faune diversifiée, notamment les cerfs de Virginie, les oiseaux aquatiques, les tortues, les castors et les loutres. Les embarcations à moteur à essence y sont interdites, contribuant à préserver la tranquillité naturelle des lieux.

1. Caractéristiques physiques et hydrologie

- **Taille et profondeur:** Il s'agit d'un plan d'eau relativement petit et peu profond, offrant une ambiance très « étang / lac sauvage ».
- **Écoulement** (Effluent): Le lac Ouellette s'écoule vers le lac à la Fourche, la rivière du Nord et le lac Raymond.

2. Usages et réglementation

- **Tranquillité garantie:** Les embarcations à moteur à essence y sont totalement interdites.
- **Activités :** C'est un petit lac idéal pour la contemplation, où la végétation n'est pas vraiment propice à la baignade.
- **Faune et flore :** Présente des berges très végétalisées (milieu humide préservé), constituant un habitat privilégié pour les canards, herons, castors et amphibiens.



22 VAL-MORIN

Enchassée entre montagnes, lacs et rivières, Val-Morin se trouve à quelque 75 kilomètres au nord de Montréal.

Val-Morin aujourd'hui

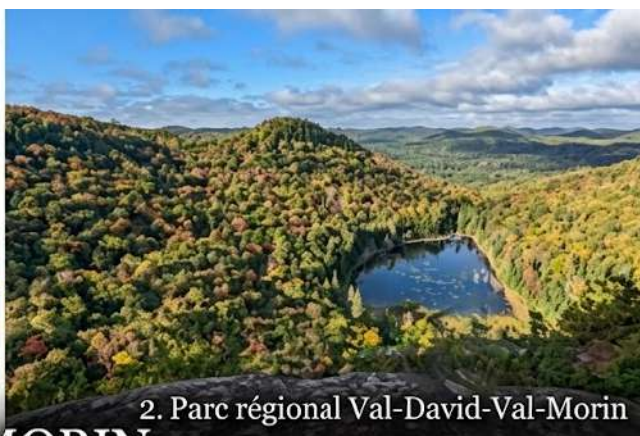
À proximité de la grande région métropolitaine de Montréal, Val-Morin et les Laurentides sont reconnus pour leur mode de vie quatre saisons et la diversité de leurs activités de plein air. Vélo, randonnée et activités nautiques en été font place au ski alpin, au ski de fond et à la raquette en hiver, dans un environnement façonné par les montagnes, les lacs et la rivière du Nord.

Cette tradition de villégiature et de plein air est profondément ancrée dans l'histoire de la région. Autrefois, le train amenait déjà les visiteurs dans les Laurentides avec leurs skis; aujourd'hui, son ancienne emprise est devenue la réputée piste cyclable du P'tit Train du Nord, utilisée pour le ski de fond l'hiver. Le parc régional de Val-Morin/Val-David, territoire naturel d'environ 600 hectares et réputé comme étant le plus gros site naturel d'escalade de l'est du Canada. Finalement, le centre de ski Far Hills donne accès à l'un des plus beaux et vastes réseaux de ski de fond des Laurentides

Val-Morin compte également plusieurs lieux qui participent à son identité, notamment , le Club de golf Val-Morin, auxquels s'ajoute une vie culturelle dynamique autour du Théâtre du Marais. On y retrouve également le Collège Laurentien, une école francophone privée, un établissement à échelle humaine qui se distingue par un encadrement très personnalisé, une ambiance familiale et un milieu d'apprentissage inclusif.



1. Théâtre du Marais



2. Parc régional Val-David-Val-Morin



3. Club de golf de Val-Morin

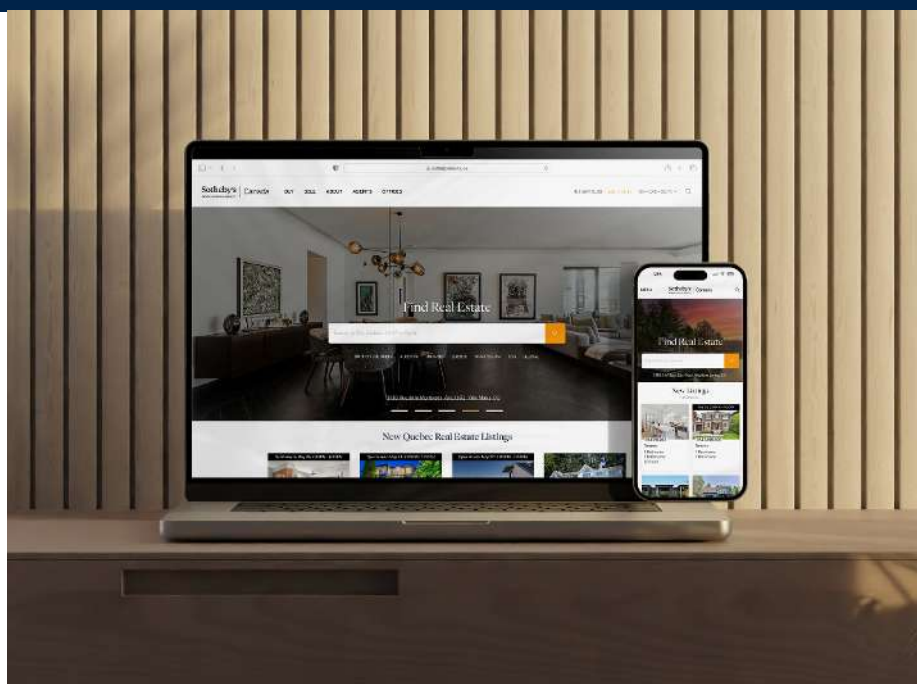


4. Le P'tit Train du Nord

VAL-MORIN

Le meilleur site Web d'immobilier au Canada - Sothebysrealty.ca

Proposant une expérience de recherche prédictive à la fine pointe de la technologie fondée sur l'emplacement, sothebysrealty.ca attire au-delà de millions de visites annuelles de sa page par des acheteurs de maison triés sur le volet, tout en générant des milliers d'acheteurs potentiels qualifiés pour les inscriptions de propriétés.



Groupe Tardif

COURTIERS IMMOBILIERS

CONNAISSEUR
DES BELLES PROPRIÉTÉS
DANS LES LAURENTIDES

Chantale Tardif

Courtier immobilier résidentiel et commercial

B 514.532.0632 p. 1

ctardif@sothebysrealty.ca

chantaletardif.ca | sothebysrealty.ca

Sotheby's International Realty Québec

Agence immobilière

201-407 rue Principale,
Saint-Sauveur, QC J0R 1R4