

FOR SALE

308 ch du Fleuve
Coteau-du-Lac

\$2,800,000



**Heritage Building | ± 8,536 sq. ft. | 24,943 sq. ft. Lot
Unique Opportunity in Montérégie**

Sylvain Dupré

Commercial & Industrial Real Estate Broker
514.910.9376 | vendu@sylvaindupre.com

ROYAL LEPAGE^{MD}
COMMERCIAL^{MC}

Valérie Mastrocola

Commercial & residential Real Estate Broker
514.714.7078 vmastrocola@royallepage.ca

INFORMATION

Lot Number:	2 049 223
Zoning:	MXTV-2
Heritage building:	+/- 1750
Gross living area:	± 8,536 sq. ft.
Lot size:	24,943 sq. ft.
Heating / Cooling:	geothermal
Electrical:	600 amps / Generator
Number of floors:	3
Deed of sale signing:	30 days

308 CHEM. DU FLEUVE, COTEAU-DU-LAC



2023 ASSESSMENT ROLL

• Land:	327 200 \$
• Building:	674 800 \$
TOTAL	1 002 000 \$

2026 TAX ASSESSMENT

• Municipal taxes:	9 935 \$
• School taxes:	677 \$
TOTAL	10 612 \$

- Authentic stone architecture with unique character
- Exceptional water and nature views
- Spectacular outdoor terrace
- Terrace accommodating more than 150 people
- Mixed-use zoning



IDEAL ENVIRONMENT FOR HIGH-END, TOURISM, COMMERCIAL,
OR RESIDENTIAL PROJECTS

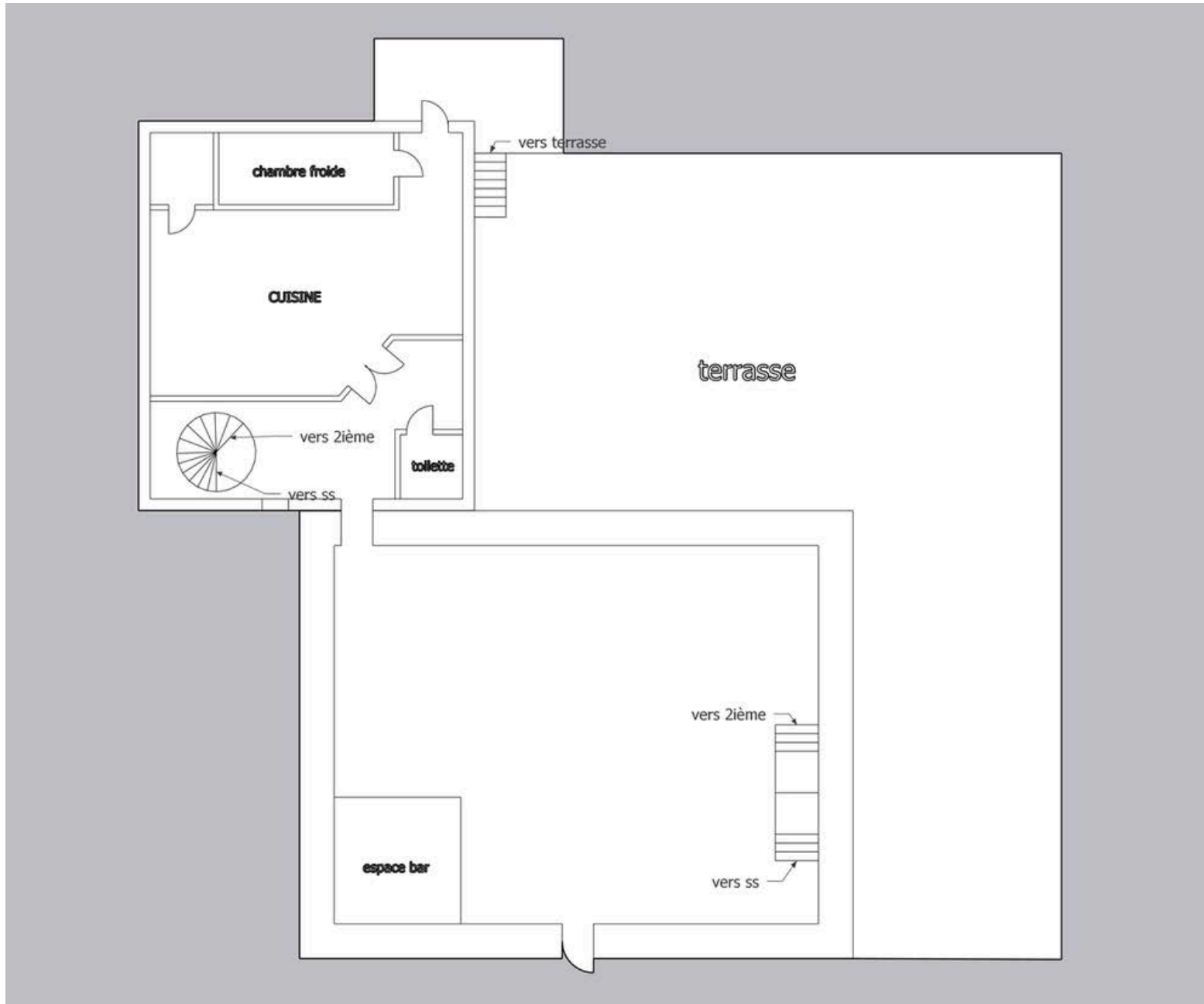


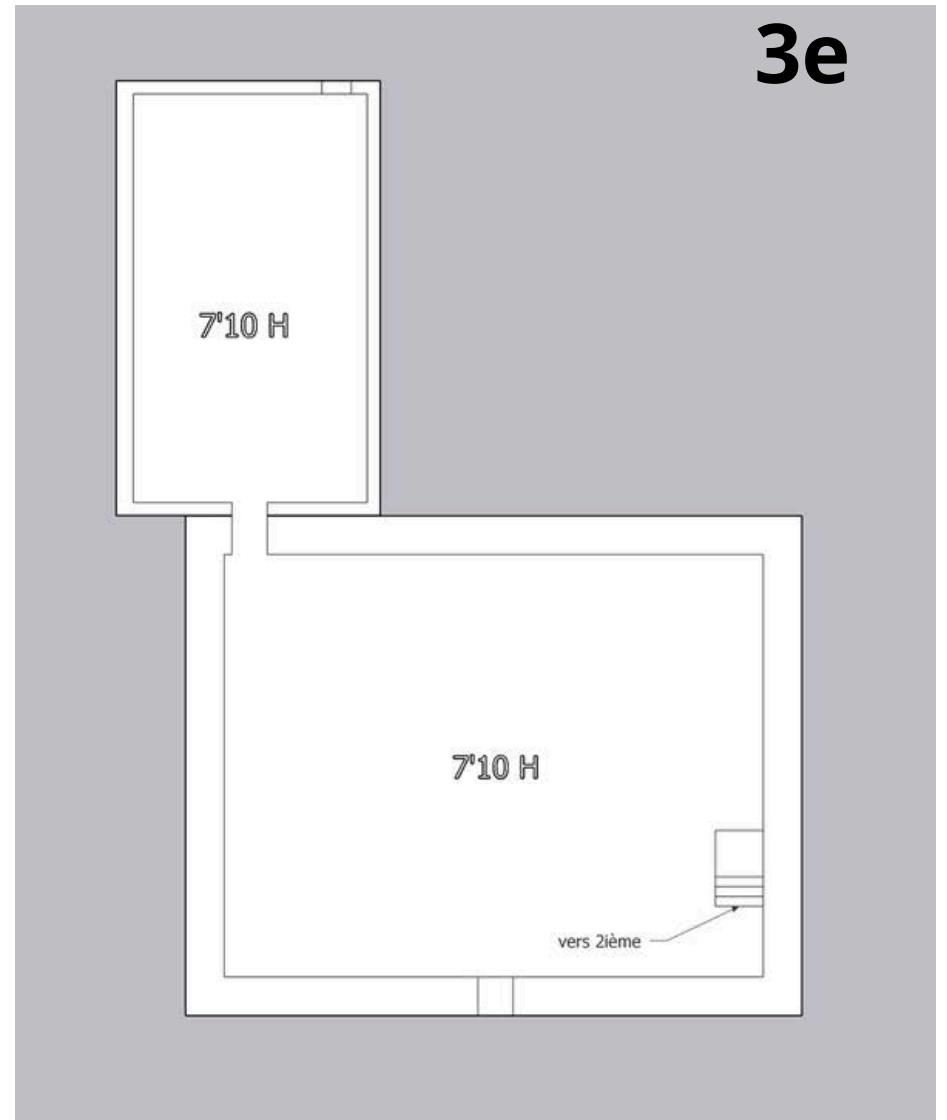
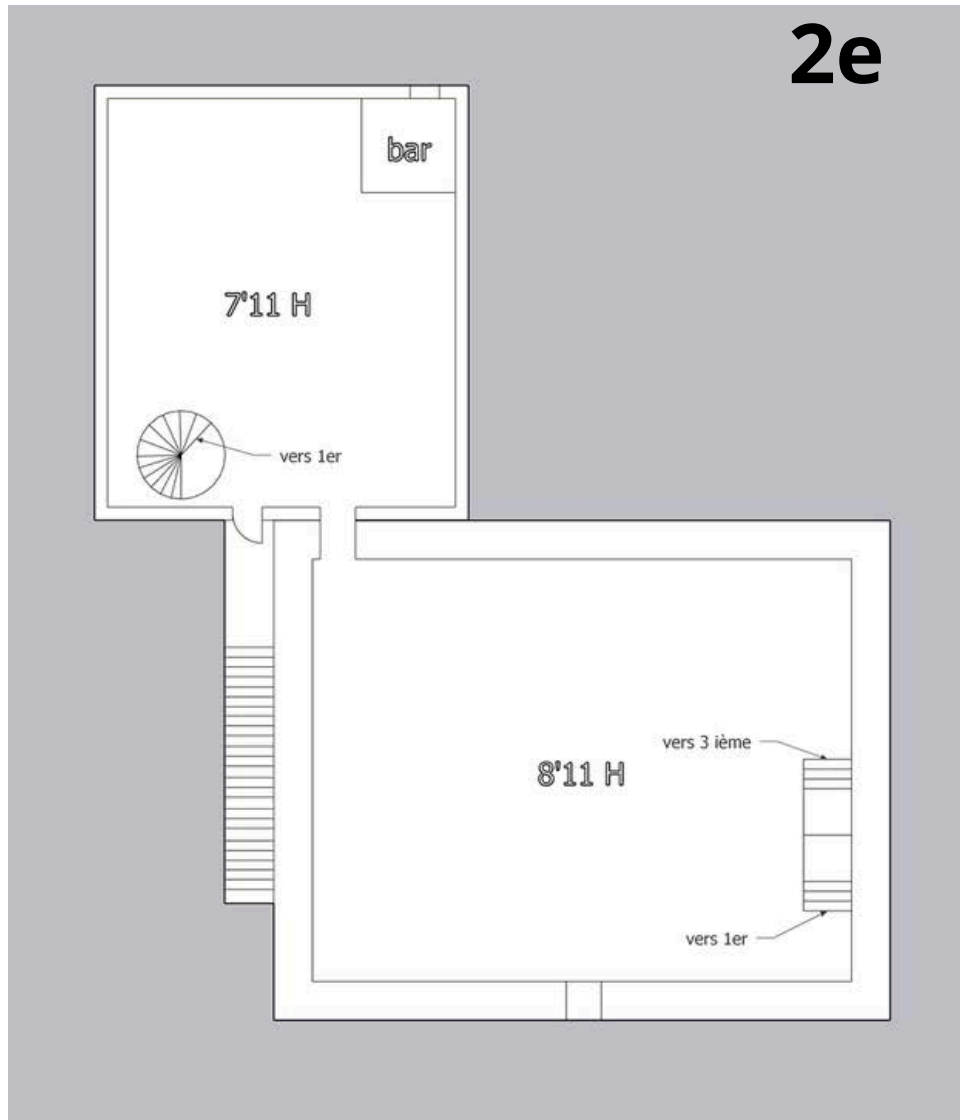
- Exceptional potential for restaurant, hospitality, or tourism use
- Geothermal heating and cooling
- Flexible spaces allowing multiple business concepts
- Fully equipped commercial kitchen
- Ideal project for an event venue, restaurant, inn, or signature concep



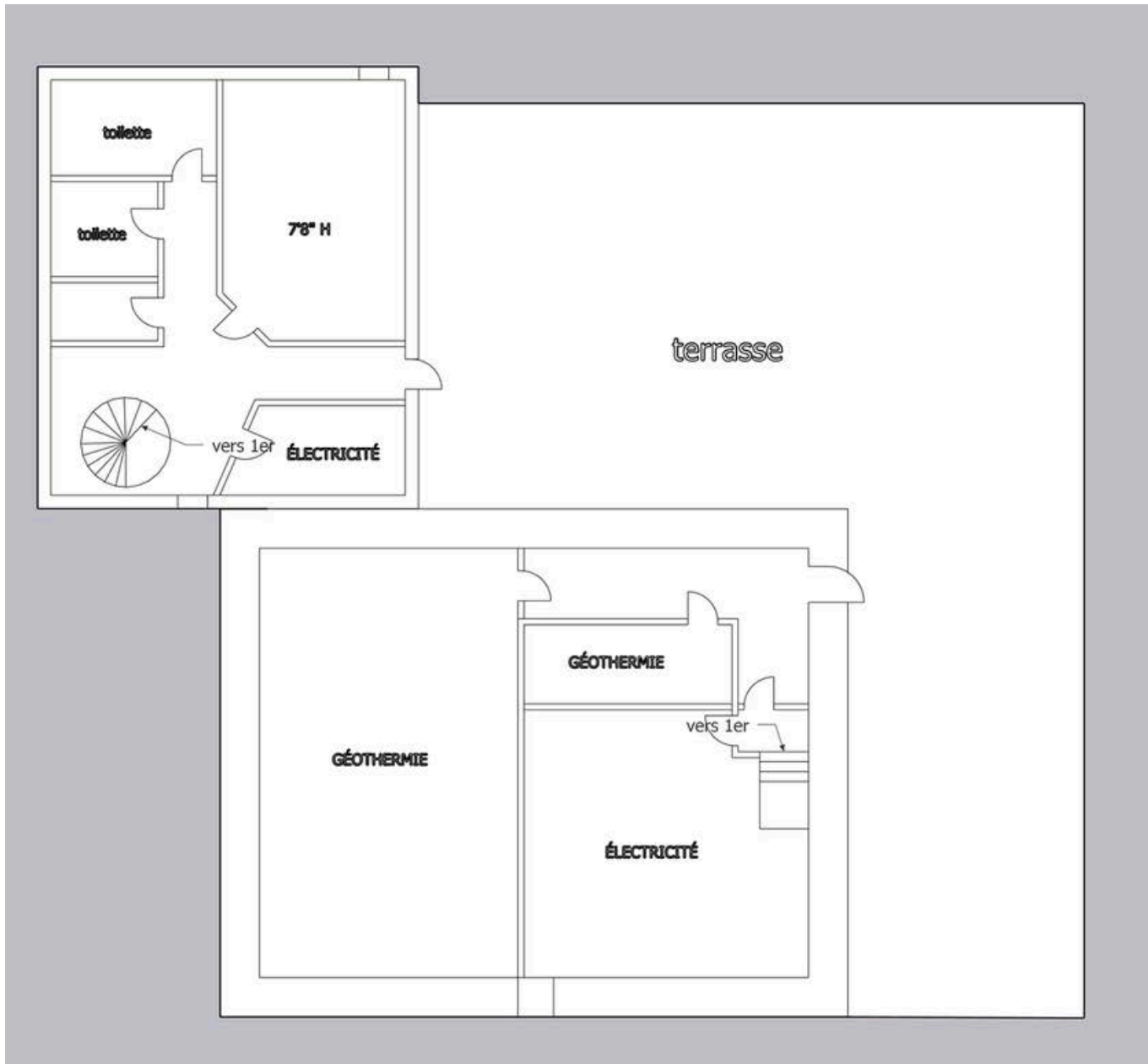


GROUND FLOOR PLAN





BASEMENT PLAN

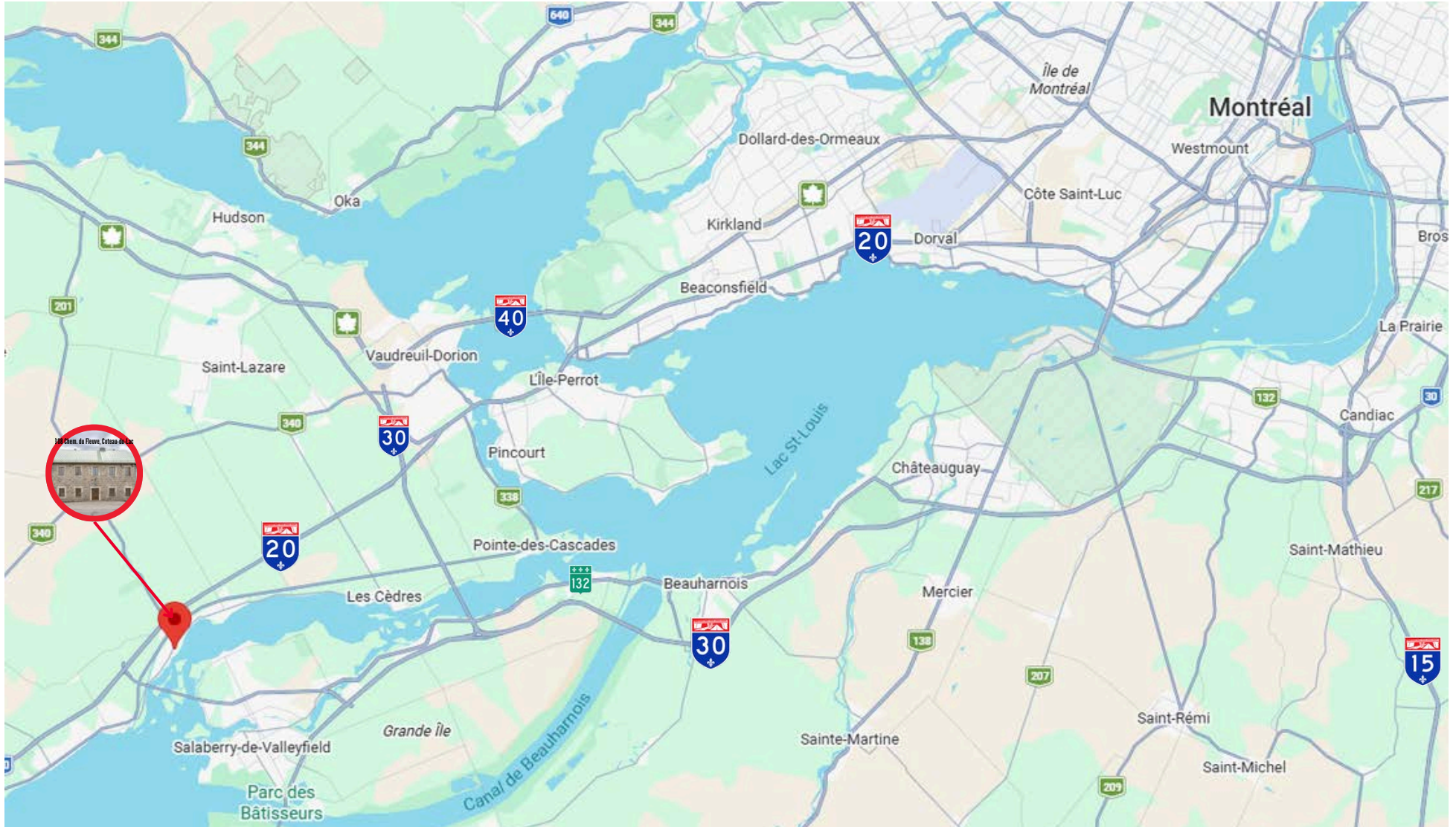


ZONE (Plan périmètre urbain)	
MXTV-2	
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT EXCLU(S)	
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE	
PIIA	■
Projet intégré	■
Ancienne(s) zone(s) au règlement URB 300	

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE												
USAGES AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	H1	Habitation unifamiliale	■								
		H2	Habitation bifamiliale		■							
		H3	Habitation trifamiliale			■						
		H4	Habitation multifamiliale				■					
		C2	Administration et affaires					■				
		C3	Services personnels, financiers ou spécialisés						■			
		C4	Restauration et hébergement							■		
		C5	Services de rassemblement								■	
		P1-03	Service municipal ou gouvernemental									■
		BÂTIMENT	STRUCTURE	Isolée		■	■	■	■	■	■	■
Jumelée												
Contiguë												
DIMENSIONS ET SUPERFICIE	Hauteur en étage(s) minimale			1	2	2	2	1	1	1	1	1
	Hauteur en étage(s) maximale			2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hauteur en mètres minimale											
	Hauteur en mètres maximale			12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Largeur minimale (mètre) 1 étage			9	9	9		9	9	9	9	9
	Largeur minimale (mètre) 2 étages et +			7,3	7,3	7,3	10	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
	Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)			80	80	80	80	80	80	80	80	80
	Superficie d'implantation au sol maximale (mètre carré)											
MARGES	Avant minimale (mètre)			7,6	7,6	7,6	7,6	9	9	9	9	9
	Latérale minimale (mètre)			2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Total minimal des deux latérales (mètre)			6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Arrière minimale (mètre)			9	9	9	9	9	9	9	9	9
DENSITÉ / RAPPORTS	Coefficient d'emprise au sol maximal (C.E.S)			0,3	0,3	0,3	0,4	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
	Rapport planchers / terrain maximal (R.P.T)			0,5	0,5	0,5	1	1	1	1	1	1
	Nombre maximal de logements par bâtiment			1	2	3	6	2	2	2	2	2
	Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone										-	



308 CHEM. DU FLEUVE, COTEAU-DU-LAC



APPROXIMATELY 30 MINUTES FROM MONTREAL



ROYAL LEPAGE^{MD}
COMMERCIAL^{MC}



VALÉRIE MASTROCOLA
514.714.7078

Commercial | residential Real Estate Broker

SYLVAIN DUPRÉ
514.910.9376

Commercial | Industrial Real Estate Broker





ROYAL LePAGE