

À VENDRE

308 ch du Fleuve
Coteau-du-Lac

2 800 000 \$



**Immeuble patrimonial | ± 8 536 pi² | Terrain de 24 943 pi²
Opportunité unique en Montérégie**

Sylvain Dupré

Courtage immobilier commercial et industriel
514.910.9376 | vendu@sylvaindupre.com

ROYAL LEPAGE^{MD}
COMMERCIAL^{MC}

Valérie Mastrocola

Courtier immobilier commercial - résidentiel
514.714.7078 vmastrocola@royallepage.ca

INFORMATIONS

Numéro de lot	2 049 223
Zonage	MXTV-2
Immeuble patrimonial	+/- 1750
Aire habitable brute	± 8536 pi ²
Superficie du terrain	24 943 pi ²
Chauffage / Climatisation	géothermique
Électricité	600 amp / Génératrice
Nombre d'étages	3
Signature de l'acte de vente	30 jours

**308 CHEM. DU FLEUVE,
COTEAU-DU-LAC**



RÔLE ÉVALUATION 2023

• Terrain	327 200 \$
• Bâtiment	674 800 \$
TOTAL	1 002 000 \$

RÔLE DE TAXATION 2026

• Taxes municipales	9 935 \$
• Taxes scolaires	677 \$
TOTAL	10 612 \$

- Architecture de pierre authentique avec cachet unique
- Vue exceptionnelle sur l'eau et la nature
- Terrasse extérieure spectaculaire
- Terrasse pouvant accueillir plus de 150 personnes
- Zonage mixte

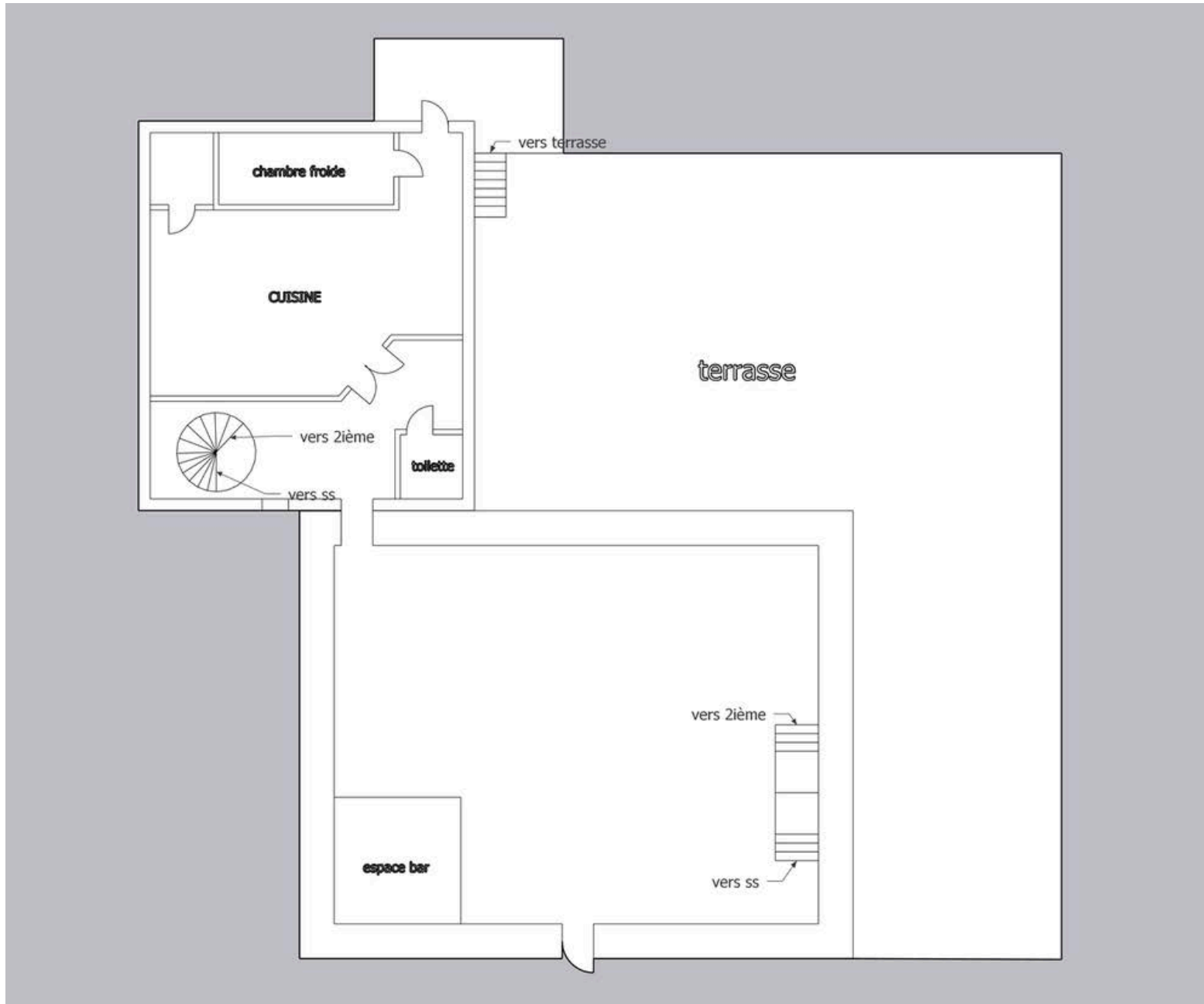




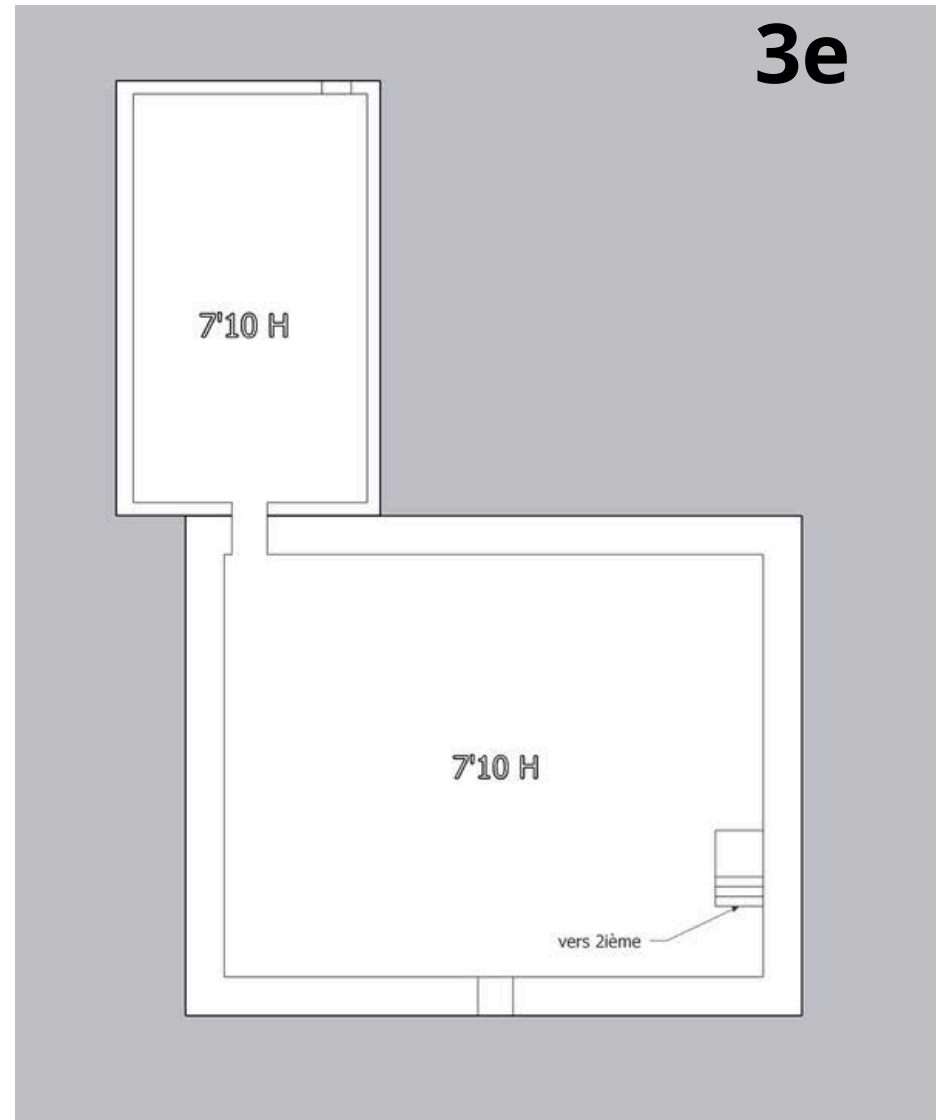
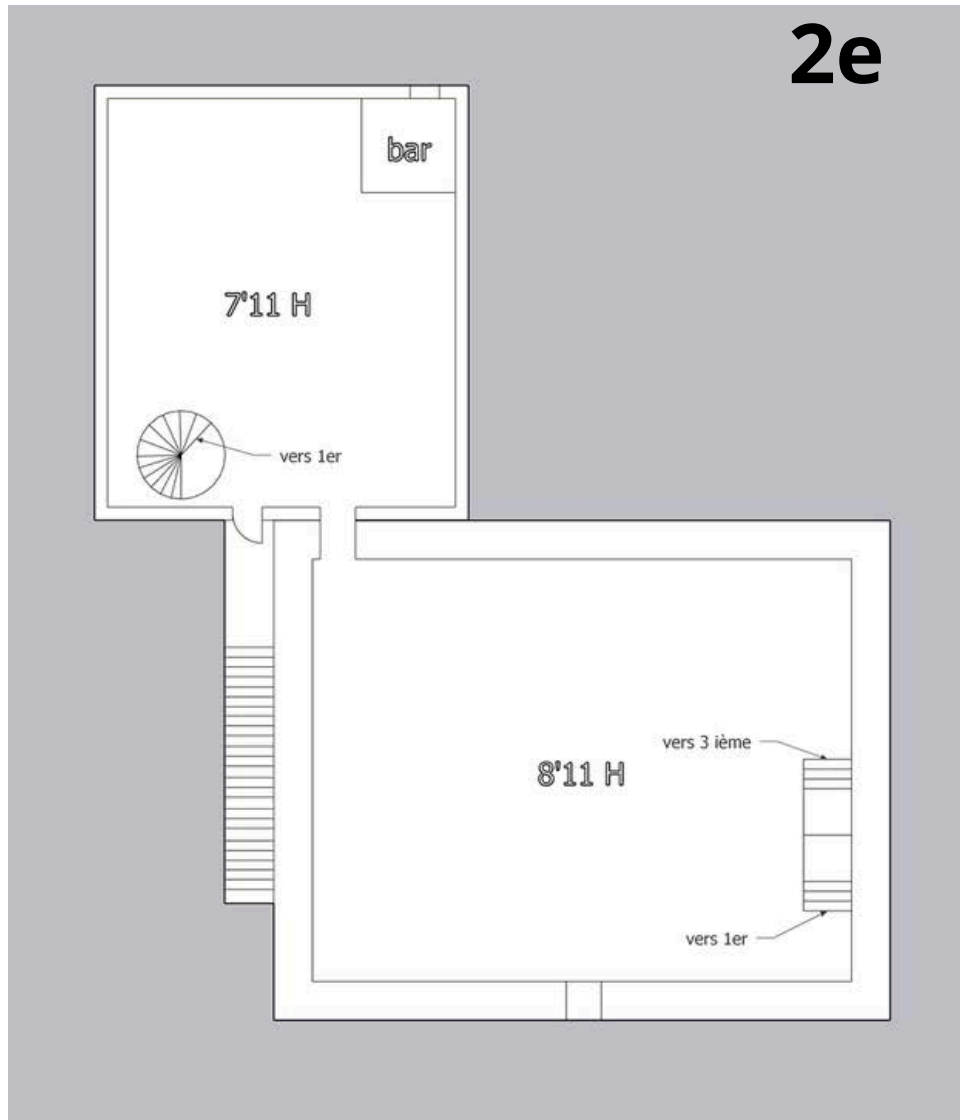
- Potentiel exceptionnel pour restauration, hôtellerie ou tourisme
- Chauffage et climatisation géothermiques
- Espaces polyvalents permettant plusieurs concepts d'affaires
- Cuisine commerciale entièrement équipée
- Projet idéal pour salle de réception, restaurant, auberge ou concept signature

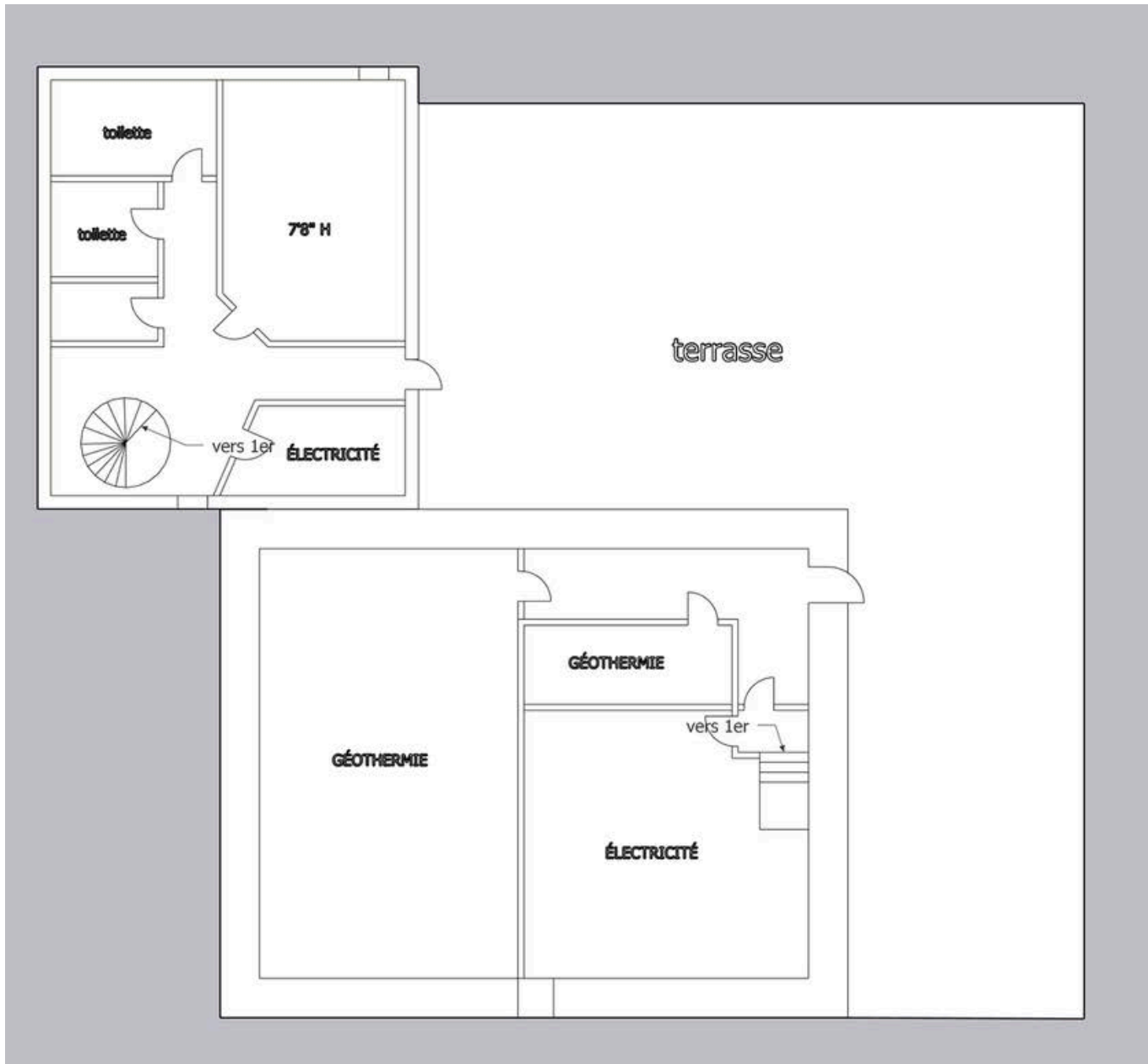






PLAN 2 ET 3 IÈME ÉTAGE



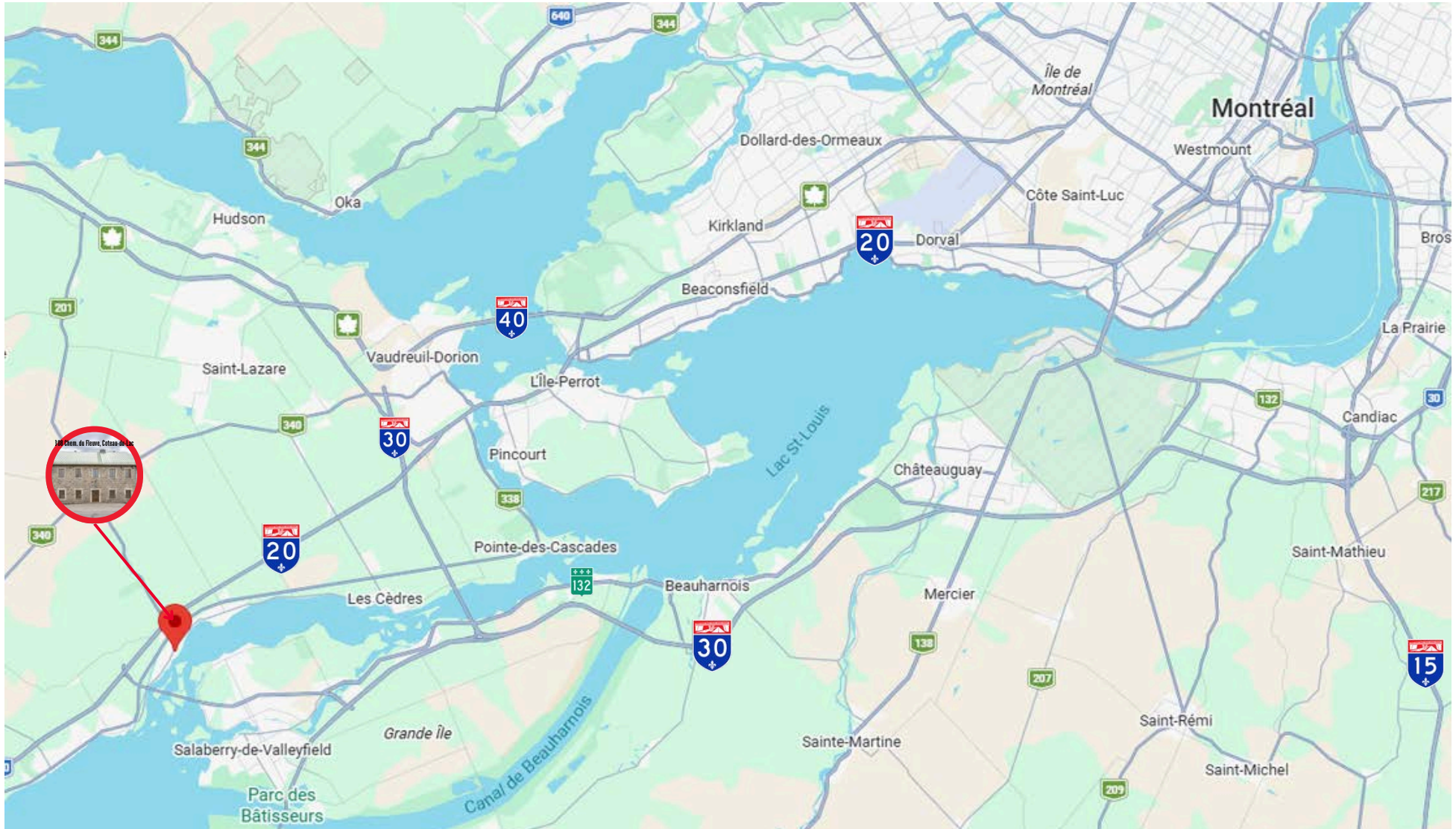


ZONE (Plan périmètre urbain)	
MXTV-2	
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT EXCLU(S)	
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE	
PIIA	■
Projet intégré	■
Ancienne(s) zone(s) au règlement URB 300	

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



À ENVIRON 30 MINUTES DE MONTRÉAL



ROYAL LEPAGE^{MD}
COMMERCIAL^{MC}



VALÉRIE MASTROCOLA
514.714.7078

Courtier immobilier Commercial | Résidentiel

SYLVAIN DUPRÉ
514.910.9376

Courtier immobilier Commercial | Industriel





ROYAL LePAGE