



# Fiche détaillée de la propriété

Bâtisse commerciale/Bureau | Superficie du terrain: 3557,3 m<sup>2</sup>



**2505Z RUE COMMERCIALE S.**

**2 250 000 \$**

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534

## Description

La P'tite Étape au coeur de Témiscouata-sur-le-Lac! Propriété d'exception entièrement rénovée offrant 9 chambres, dont 6 avec salle de bain attenante, pour un confort haut de gamme. Actuellement exploitée en gîte, elle se prête aisément à un projet de bi-génération, de maison unifamiliale prestigieuse, d'auberge ou de petit hôtel. Son emplacement unique procure une vue imprenable sur le lac Témiscouata, alliant charme, qualité de rénovation et potentiel remarquable pour concrétiser votre projet de vie ou d'hébergement.

## Addenda

## Caractéristiques de la propriété

### Évaluation et taxes

Bâtiment: 582 600 \$

Terrain: 42 700 \$

**Total: 625 300 \$**

Taxes municipales: 9 059,00 \$

Taxes scolaires: 409,00 \$

**Total: 9 468,00 \$**

### Zonage

Commercial

### Année de construction

1905

### Dimensions

Superficie du terrain: 3557,3 m<sup>2</sup>

Dimensions du terrain: 34,65 m x 61,58 m



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



## 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534

Bienvenue à La P'tite Étape, une propriété d'exception au coeur de Témiscouata-sur-le-Lac, offrant une vue imprenable sur le majestueux lac Témiscouata. Actuellement exploitée en gîte de charme, cette demeure unique allie parfaitement histoire et modernité. Plus qu'une maison, c'est une expérience de vie haut de gamme qui s'offre à vous, avec un potentiel rare pour concrétiser vos projets les plus ambitieux.

Cette résidence a été entièrement reconstruite et agrandie, en portant une attention minutieuse à chaque détail. Plus de 2 millions de dollars en factures documentées témoignent de l'ampleur et de la qualité des travaux réalisés. La partie ancestrale a été mise à nu et rebâtie du vide sanitaire jusqu'au grenier, garantissant une structure et un confort dignes des constructions neuves.

Rénovations majeures et construction haut de gamme:

- Isolation complète refaite (murs et plafonds) pour une efficacité énergétique optimale, avec une ventilation automatique.
- Agrandissement par l'ajout d'une annexe parfaitement intégrée.
- Structure de plancher et escaliers entièrement remplacés.
- Plomberie et système électrique refaits à neuf, avec un panneau de 600 ampères, prêt pour les besoins d'un usage commercial ou résidentiel intensif.
- Fenêtres triple vitrage et portes extérieures neuves assurant confort et insonorisation.
- Aménagement intérieur repensé : nouvelles divisions, pose de gypse, installation de luminaires, revêtements de sol raffinés, ébénisterie complète sur mesure.
- Travaux de terrassement autour de la propriété pour un accès pratique et un esthétisme soigné.
- Sous-sol aménagé et pratique

La demeure comprend 9 chambres spacieuses, dont 6 avec salle de bain attenante, parfaites pour accueillir des hôtes dans un cadre intime et raffiné. Les aires de vie lumineuses invitent à la détente et à la convivialité, tandis que l'orientation de la maison met en valeur la vue spectaculaire sur le lac Témiscouata.

Que vous rêviez d'un gîte de prestige, d'une auberge haut de gamme, d'un petit hôtel ou encore d'une résidence unifamiliale de luxe ou bi-génération, cette propriété offre une polyvalence exceptionnelle. Sa conception et ses infrastructures permettent de concrétiser vos projets résidentiels ou commerciaux les plus ambitieux.

Un cadre de vie unique:

Située dans l'un des plus beaux secteurs de Témiscouata-sur-le-Lac, la propriété bénéficie d'un environnement paisible et recherché. À proximité des services, des activités nautiques, des pistes cyclables et de nombreux attraits touristiques, et particulièrement avec un accès direct à la piste cyclable et à la plage municipale en été ainsi qu'à la piste de motoneige en hiver, elle propose un style de vie incomparable.



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière  
Bur. : 418 724-4116  
Cell.: 418 717-9107



## 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534

La P'tite Étape n'est pas qu'une maison : c'est un projet clé en main qui marie l'âme d'une demeure patrimoniale et les standards les plus exigeants de la construction contemporaine.

Une opportunité unique pour un acheteur visionnaire.



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

**Via Capitale Horizon**

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534

## Bâtiment et intérieur de la propriété

### Mode de chauffage

Plinthes électriques

### Énergie pour le chauffage

Bois, Électricité

### Fenêtres

PVC

### Sous-sol

Bas (moins de 6 pieds), Totalement aménagé

### Toiture

Tôle

## Terrain et extérieur de la propriété

### Allée

Non pavée

### Approvisionnement en eau

Municipalité

### Fondation

Béton coulé

### Garage

Détaché

### Proximité

Autoroute/Voie rapide

### Revêtements

Brique

### Stationnement (total)

Extérieur (10), Au garage (2)

### Système d'égoûts

Municipal

## Inclusion

Tous l'ameublement, habillages des fenêtres, luminaires, électroménagers et tous l'équipement de la cabane «crème molle»

## Exclusion

Effets personnels des propriétaires

## Plan éloigné



## Frais et dépenses

Coût d'énergie

458 \$ / mois



**David Voyer**

**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107





# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534

## Photos de la propriété



Façade



Face arrière



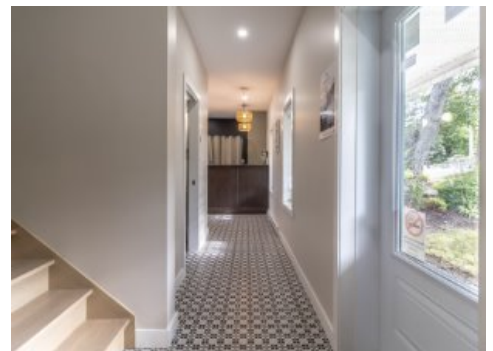
Face arrière



Vue d'ensemble



Façade



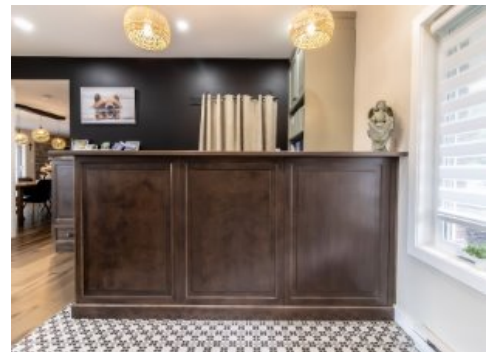
Hall d'entrée/Vestibule



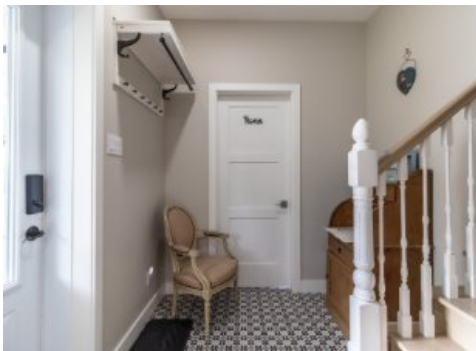
Salle d'eau



Salle d'eau



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107





# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Salon



Salon



Hall d'entrée/Vestibule



Chambre à coucher



Chambre à coucher



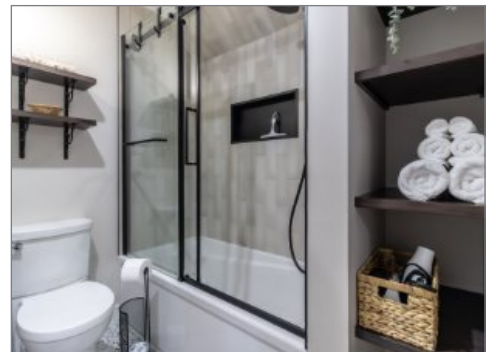
Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



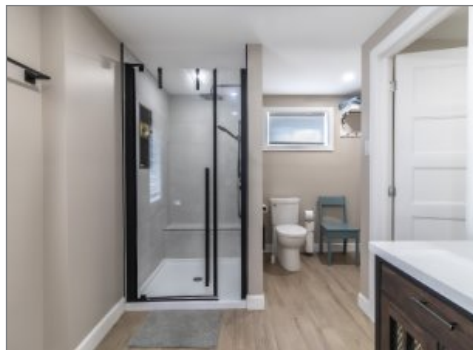
Cuisine



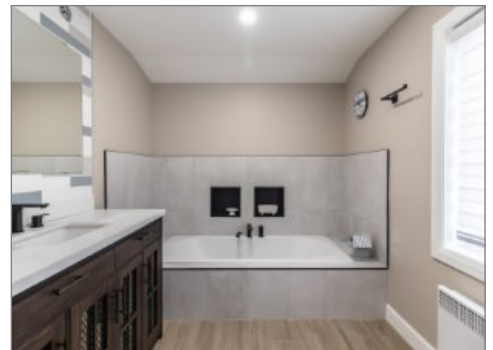
Chambre à coucher principale



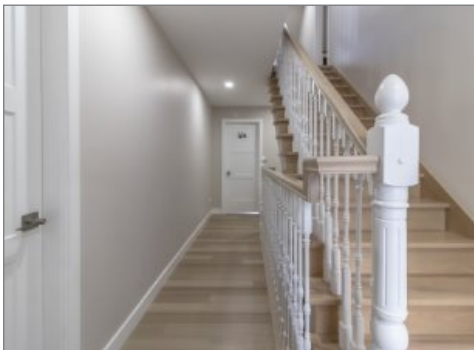
Chambre à coucher principale



Salle de bains



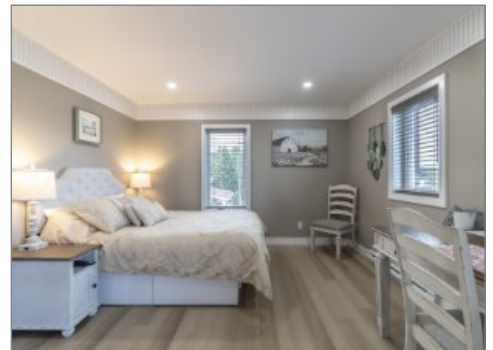
Salle de bains



Corridor



Chambre à coucher



Chambre à coucher



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



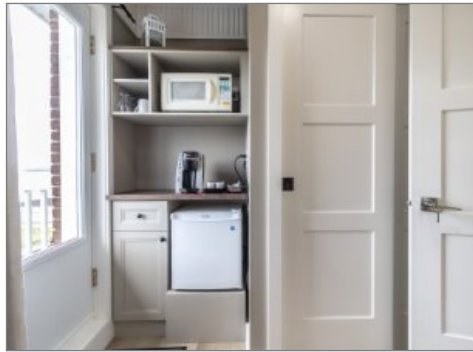


# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de lavage



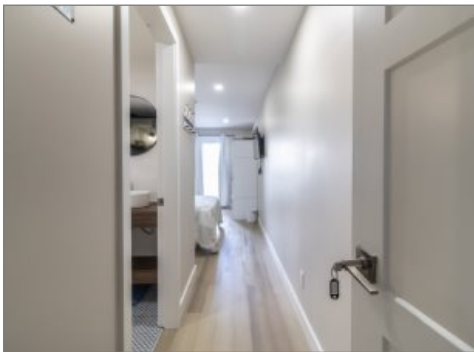
Salle de lavage



Salle de lavage



Salle de lavage



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

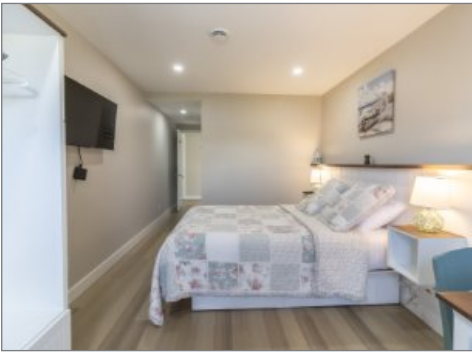
Cell.: 418 717-9107





## 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



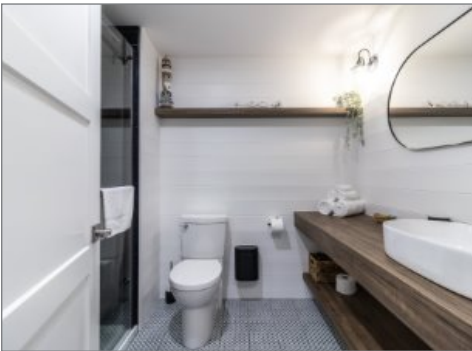
Chambre à coucher



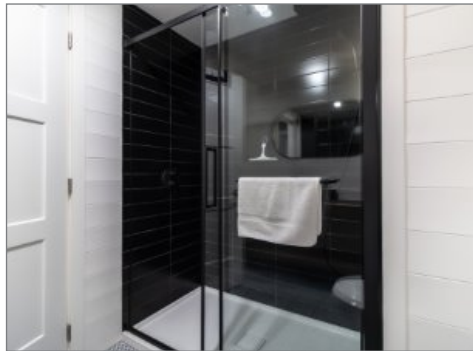
Chambre à coucher



Chambre à coucher



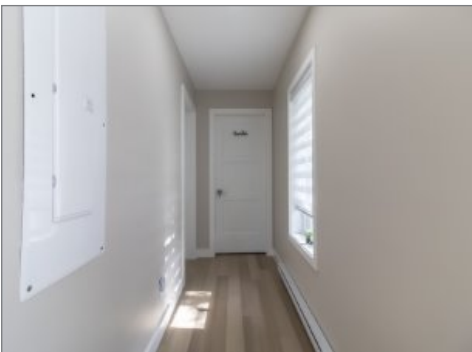
Salle de bains attenante à la CCP



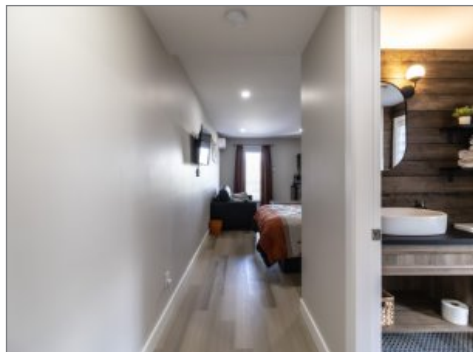
Salle de bains attenante à la CCP



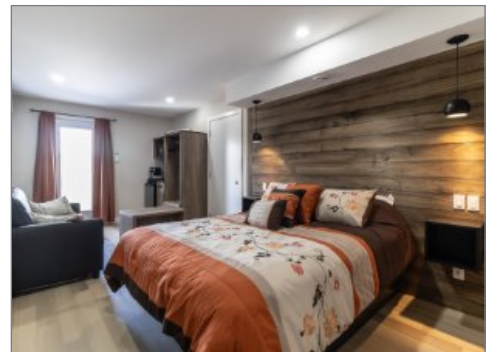
Salle de bains attenante à la CCP



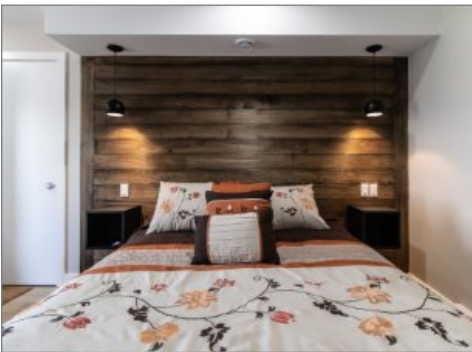
Corridor



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



**David Voyer**

**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



## 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



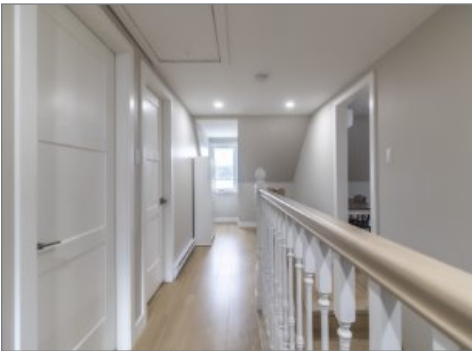
Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Corridor



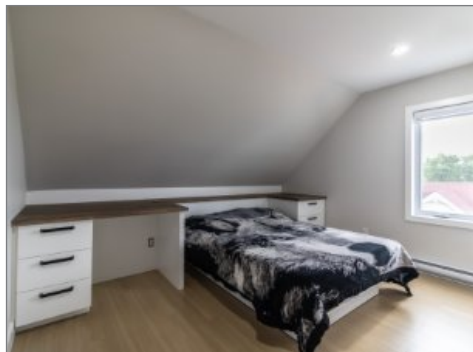
Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle familiale



Salle familiale



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107



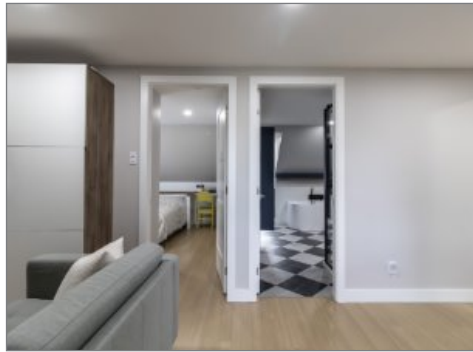


# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Salle familiale



Salle familiale



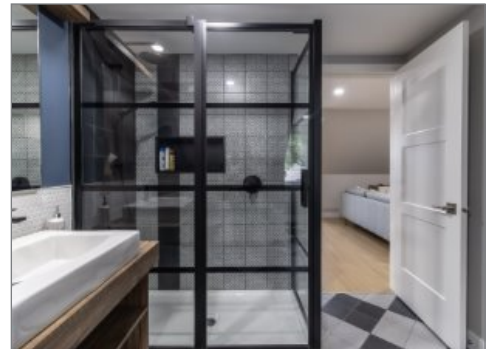
Salle de bains



Salle de bains



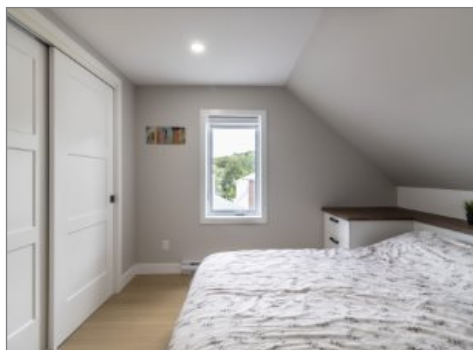
Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Terrasse



Terrasse



Terrasse



## David Voyer Courtier Immobilier Inc.

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107





# 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Vue sur l'eau



Vue sur l'eau



Face arrière



Face arrière



Face arrière



Autre



Autre



Vue sur l'eau



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière

Bur. : 418 724-4116

Cell.: 418 717-9107





## 2505Z RUE COMMERCIALE S.

TÉMISCOUATA-SUR-LE-LAC, BAS-SAINT-LAURENT, G0L 1X0 | N° 17994534



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



**David Voyer**  
**Courtier Immobilier Inc.**

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Via Capitale Horizon

Agence immobilière  
Bur. : 418 724-4116  
Cell.: 418 717-9107