

CHEZ~NOUS

INSCRIPTIONS EN VEDETTE

■ **480/482, Westminster**
 Une belle affaire! Duplex situé dans Montréal-Ouest. Cette propriété abordable dont la plupart des fenêtres sont neuves comprend deux appartements à trois chambres en plus d'une grande cuisine avec coin repas. L'acheteur pourrait toujours occuper l'appartement du bas qui vient d'être repeint! Plomberie en cuivre, chauffage électrique, garage double ne sont que quelques-unes des caractéristiques de cette résidence. **158 500 \$.**

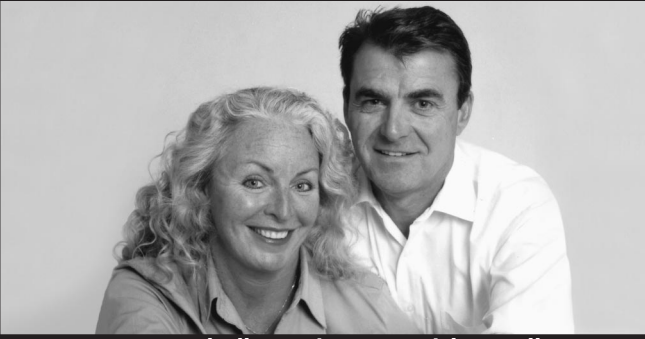
■ **142, Valois Bay, Pointe Claire**
 Cottage mansardé à trois chambres. Plusieurs rénovations, incluant fenêtres, toit et entrée électrique. Construit en 1952 sur un terrain de 1000 pi² avec beaucoup d'arbres. Offert à un prix qui intéressera sûrement les acheteurs d'une première maison. **139 000 \$**

■ **110, Westminster**
 Cottage vieillot joliment rénové. Presque toutes les fenêtres sont neuves; cuisine ultra-moderne avec portes coulissantes s'ouvrant sur un jardin; chambre à coucher principale de la maison est située sur la rue et la maison est située sur la côte ouest ensoleillée de la rue et l'arrière-cour est entourée d'une clôture. Trois chambres au deuxième étage ainsi qu'une chambre-mezzanine au troisième. **169 000 \$**

■ **5243/5245, Globert**
 Un duplex abordable à deux pas de la station de métro Reine-Marie. L'unité est en excellente condition. Les deux unités rénovées ont un toit neuf, une cuisine, insonorisation, nouvelle cuisine dans le logement du haut. Les locataires du bas paient 750 \$ et le logement du haut à trois chambres est libre. **169 000 \$**

■ **603, Smart**
 Jolie maison unifamiliale bien entretenue et située sur une avenue résidentielle tranquille. À proximité de l'école, des parcs, des commerces et du système de transport en commun. Au centre, une terrasse ouverte, salon, salle à dîner et trois chambres adjacentes. Sous-sol nouvellement fini avec demi-salle de bain et quatrième chambre. Cette demeure au toit neuf est fin prête pour ses nouveaux occupants. **155 000 \$**

À MONTRÉAL-OUEST



avec Isabelle Papineau & Rick Lavell

ASCENSION DES PRIX ET VENTES STAGNANTES

Au cours des quatre premiers mois de 2001, le prix de vente moyen des maisons dans le secteur de Montréal-Ouest était de 255 267 \$ comparativement à 238 046 \$ pour la même période l'an dernier. Une telle augmentation (7,2 %) est importante si on considère que le taux d'inflation se situe entre deux et trois pour cent.

Le prix de vente moyen au cours des quatre premiers mois de 1999 était de 215 367 \$, soit un écart de 18,5 % par rapport aux valeurs de 2001. Au cours de ces trois années, entre les mois de janvier et mai, il s'est vendu respectivement 29, 27 et 28 maisons.

Même s'il est impossible de prédire avec précision la tendance des prix pour le reste de l'année 2001, voici ce que nous en pensons. Premièrement, le taux d'augmentation du prix des maisons année après année diminue. Si le nombre de maisons sur le marché au cours des huit derniers mois de 2001 est semblable à celui des deux dernières années, il est fort probable que le prix moyen s'élèvera, mais l'écart sera moindre que par les années passées. Deuxièmement, si l'économie présente des signes de faiblesse à long terme, cela ralentira la croissance du prix des maisons. Ceci dit, tout porte à croire qu'il existe une certaine reprise économique à Montréal.

Bien entendu, quand on parle de prix, le plus important est de connaître la valeur de votre maison au moment où vous pensez la mettre en vente. C'est à ce moment que nos services sont essentiels. Si vous désirez une évaluation objective et informée de votre propriété sans obligation de votre part, appelez-nous. C'est avec plaisir que nous vous ferons profiter de nos connaissances du marché immobilier du secteur de Montréal-Ouest.

- Isabelle et Rick



ISABELLE PAPINEAU & RICK LAVELL
 AGENTS IMMOBILIERS AFFILIÉS
 GROUPE SUTTON—CENTRE-OUEST INC.
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

5800, AVENUE MONKLAND • MONTRÉAL, QUÉBEC • H4A 1G1
 TÉL.: (514) 484-5063 • www.mls.ca/realtors/rlavell

■ 144, Broughton

Une perle rare dans le secteur de Montréal Ouest. Cottage individuel à 3 étages avec 5 chambres, deux salles de bain et 3 foyers. Construit en 1925, cette propriété est remplie de belles caractéristiques de l'époque. Beaucoup de rénovations : entrée électrique de 200A, appareil de chauffage central biénergie, planchers en merisier au rez-de-chaussée, nouvelle cuisine et sous-sol fini. N'attendez pas trop longtemps. **319 000 \$.**

■ 400/414, Victoria, Lachine

Quatre appartements résidentiels et un commercial situés dans ce grand ensemble domiciliaire très bien entretenu et amélioré. Des revenus de 29 000 \$ rendent cet investissement des plus intéressants. Le tout offert au prix de **159 000 \$.**

■ 265-267, Westminster N.

L'unité du haut modèle à aire ouverte sera libre au mois de janvier 2001. L'unité du bas est loué à 620 \$ par mois jusqu'au 30 juin 2001; le studio est loué à 335 \$. C'est l'occasion idéale de posséder votre propre résidence tout en obtenant une aide financière des locataires. **149 000\$.**

■ 180, Des Passereaux, Île des Sœurs

Une perle rare! Au moment d'écrire ces lignes, c'est le seul cottage disponible dans le secteur recherché « Domaine de la forêt ». Les Soeurs. Demandez-nous plus de détails. Cette propriété offre un grand terrain extra, comme : chauffage électrique, climatisation centrale, garage double, foyer et coin-détente au rez-de-chaussée, chambre principale avec salle de bain communicante, deux demi-salles de bain ainsi qu'une autre salle de bain complète. Le grand luxe à moins de 10 minutes du centre-ville. **419 000 \$**

DESCRIPTIONS ET PHOTOS À L'INTÉRIEUR

- 23, Nelson
- 70, Nelson
- 6195, Monkland
- 301, Strathearn
- 5172, West Broadway
- 4306/4308, Madison

ON THE HOMEFRONT

FEATURED LISTINGS

■ **142 Valois Bay, Pointe Claire**
A detached three bedroom Mansard cottage with lots of improvements including windows, electric and a price tag for first time buyers. Built in 1952 on a lot of 5400 square feet, this home has been maintained with care and is in move in condition. **\$139,000**

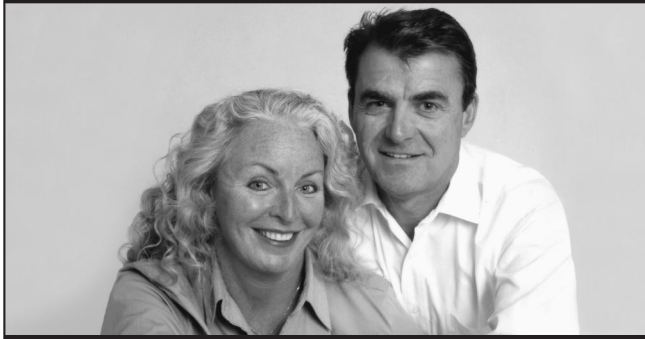
■ **110, Westminster**
Nicely renovated older cottage with mostly newer windows, an ultra modern kitchen with sliders doors to the garden with a room with a fireplace. The house is on the sunny west side, has a fenced backyard, three bedrooms on the second floor and a bedroom/loft on the third. **\$169,000**

■ **5243/5245 Globert**
An affordable duplex just around the corner from the Queen Mary Metro station. In excellent condition, the building has many renovations including a new roof, asphalt driveway, soundproofing, and a wonderful new kitchen in the upper. Tenants pay \$750 in the lower, the upper 3 bedroom unit is waiting for the new owner to occupy. **\$169,000**

■ **603, Smart**
A nicely maintained bungalow on a quiet residential street. Close to school, parks, shopping and transportation downtown. Great concept entry, living area, with a garden area, with a pool adjacent. A powder room and a in the newly finished basement, with a fourth bedroom. This house is in move in condition and has a brand new roof. **\$155,000**

■ **480/482 Westminster**
Here's a deal, a duplex with occupancy in Montreal West. This affordable property has 2 three bedroom units, with large eat in kitchens. The lower has just been painted, and is available to the purchaser. Copper plumbing, electric heating, mostly newer windows, and a double garage are a few of the features of this property. **\$158,500**

IN MONTREAL WEST



with Isabelle Papineau & Rick Lavell

PRICES HEAD NORTH WHILE HOUSE SALES STAY FLAT

During the first four months of 2001 the average selling price of a home in Montreal West was \$255,267 compared to \$238,046 for the same period last year. That's a solid 7.2% increase – a considerable gain when you consider that the rate of inflation is almost between two and three percent.

The average selling price during the first four months of 1999 was \$215,367. By comparison, 2001 prices are up 18.5%. Between January and May in each of the three years, there were 29, 27 and 28 homes sold respectively.

While it's impossible to predict with any accuracy where prices are headed for the balance of 2001, here are some of our thoughts. First, the rate of year-to-year price gains is decreasing. If the number of houses put onto the market in the last eight months of 2001 is similar to that of the previous two years, it's likely that the average price will rise but less so than in the recent past. Second, if the economy shows any significant signs of long-term weakness, this will put a damper on the growth in housing prices.

Of course when it comes to pricing, the most important thing is: what is the value of your house when the time comes for you to think about selling. That's where we can really be of service. If you would like an objective, informed, no-obligation evaluation of your home, give us a call. We'd be delighted to put our knowledge of the Montreal West real estate market to work for you.

- Isabelle and Rick

■ **144 Broughton**
A rare find these days in Montreal West. This one is a detached 3 storey, 5 bedroom, 2 bathroom cottage with 3 fireplaces. Built in 1925, the home has all the charm and woodwork of an old house. It features a new electric entry, a dual heating system, new cherry hardwood floors on the main level, a newer kitchen, and a finished basement. This one won't last long at **\$319,000**.

■ **265/267, Westminster N.**
A unique open concept upper unit plus revenue from the lower and bachelor apartments. The lower is rented at \$620 and the bachelor at \$335. Move in to the upper or consider the three units as an investment. These units are close to all amenities, and are easily rented. **\$149,000**

■ **180, Des Passereaux, Nun's Island**
A rare find! at this writing, this is the only cottage available in the much sought after "Domaine de la Foret" area of Nuns Island. This 4 + 1 bedroom home is in excellent condition and comes with many amenities including electric heat, central air conditioning, a double garage, fireplace a ground floor den, a master bedroom ensuite plus two more powder rooms and another full bath. This is luxury a short 10 minutes from downtown. **\$419,000**

■ **400/414 Victoria, Lachine**
Four residential units, and one commercial in this very well maintained and improved complex. The revenue of over \$29,000 makes this an interesting investment at the asking price. **\$159,000**.



ISABELLE PAPINEAU & RICK LAVELL
AFFILIATED REAL ESTATE AGENTS
GROUPE SUTTON—CENTRE-OUEST INC.
CHARTERED REAL ESTATE BROKERS

5800 MONKLAND AVENUE • MONTREAL, QUEBEC • H4A 1G1
TEL.: (514) 484-5063 • www.mls.ca/realtors/rlavell

PHOTO LISTINGS INSIDE

- 23, Nelson
- 70, Nelson
- 6195, Monkland
- 301, Strathearn
- 5172, West Broadway
- 4306/4308, Madison

CHEZ~NOUS

INSCRIPTIONS EN VEDETTE

■ **480/482, Westminster**
 Une belle affaire! Duplex situé dans Montréal-Ouest. Cette propriété abordable dont la plupart des fenêtres sont neuves comprend deux appartements à trois chambres en plus d'une grande cuisine avec coin repas. L'acheteur pourrait toujours occuper l'appartement du bas qui vient d'être repeint! Plomberie en cuivre, chauffage électrique, garage double ne sont que quelques-unes des caractéristiques de cette résidence. **158 500 \$.**

■ **142, Valois Bay, Pointe Claire**
 Cottage mansardé à trois chambres. Plusieurs rénovations, incluant toit et entrée électrique en 1952 sur un terrain de 10000 pieds carrés. Vendu avec beaucoup d'attirance. Offert à un prix qui intéressera sûrement les acheteurs d'une première maison. **139 000 \$**

■ **110, Westminster**
 Cottage vieillot joliment rénové. Presque toutes les fenêtres sont neuves; cuisine ultra-moderne avec portes coulissantes s'ouvrant sur le jardin; chambre à coucher avec salle de bain; chambre à coucher avec salle de bain. Cette maison est située dans un quartier ensoleillé de la rue. L'arrière-cour est entourée d'une clôture. Trois chambres au deuxième étage ainsi qu'une chambre-mezzanine au troisième. **169 000 \$**

■ **5243/5245, Globert**
 Un duplex abordable à deux pas de la station de métro Reine-Marie. L'édifice est en excellente condition. Plusieurs rénovations ont été effectuées. Les loyers sont raisonnables, nous sommes dans le logement du haut. Les locataires du bas paient 750 \$ et le logement du haut à trois chambres est libre. **169 000 \$**

■ **603, Smart**
 Jolie maison unifamiliale bien entretenue et située sur une avenue résidentielle tranquille. À proximité de l'école, des parcs, des magasins et du système de transport en commun. Au centre-ville, ouverte, salon, salle à manger et trois chambres adjacentes. Sous-sol nouvellement fini avec demi-salle de bain et quatrième chambre. Cette demeure au toit neuf est fin prête pour ses nouveaux occupants. **155 000 \$**

À NOTRE-DAME-DE-GRÂCE



avec Isabelle Papineau & Rick Lavell

ASCENSION DES PRIX ET CHUTES DES VENTES

Au cours des quatre premiers mois de 2001, le prix de vente moyen des maisons dans le secteur de Notre-Dame-de-Grâce était de 176 701 \$ comparativement à 164 764 \$ pour la même période l'an dernier. Une telle augmentation (7,2 %) est importante si on considère que le taux d'inflation se situe entre deux et trois pour cent.

Le prix de vente moyen au cours des quatre premiers mois de 1999 était de 157 204 \$, soit un écart de 12,4 % par rapport aux valeurs de 2001. Au cours de ces trois années, entre les mois de janvier et mai, il s'est vendu respectivement 59, 53 et 51 maisons.

Même s'il est impossible de prédire avec précision la tendance des prix pour le reste de l'année 2001, voici ce que nous en pensons. Premièrement, le taux d'augmentation du prix des maisons année après année augmente, mais le nombre de propriétés vendues baisse de façon constante. Si le nombre de maisons sur le marché au cours des huit derniers mois de 2001 est semblable ou excède celui des deux dernières années, il est fort probable que le prix moyen continue d'augmenter, mais l'écart sera moindre que par les années passées. Deuxièmement, si l'économie présente des signes de faiblesse à long terme, cela ralentira la croissance du prix des maisons. Ceci dit, tout porte à croire qu'il existe une certaine reprise économique à Montréal.

Bien entendu, quand on parle de prix, le plus important est de connaître la valeur de votre maison au moment où vous pensez la mettre en vente. C'est à ce moment que nos services sont essentiels. Si vous désirez une évaluation objective et informée de votre propriété sans obligation de votre part, appelez-nous. C'est avec plaisir que nous vous ferons profiter de nos connaissances du marché immobilier du secteur de Notre-Dame-de-Grâce.

- Isabelle et Rick

Sutton

ISABELLE PAPINEAU & RICK LAVELL
 AGENTS IMMOBILIERS AFFILIÉS
 GROUPE SUTTON—CENTRE-OUEST INC.
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉE

5800, AVENUE MONKLAND • MONTRÉAL, QUÉBEC • H4A 1G1
 TÉL.: (514) 484-5063 • www.mls.ca/realtors/rlavell

■ **144, Broughton**
 Une perle rare dans le secteur de Montréal Ouest. Cottage individuel à 3 étages avec 5 chambres, 2 salles de bain et 3 foyers. Construite en 1925, cette charmante maison est recouverte de boiseries caractéristiques de l'époque. Beau parquet, entrée ensoleillée, appareil de chauffage central biénergie, planchers en merisier au rez-de-chaussée, nouvelle cuisine et sous-sol fini. N'attendez pas trop longtemps. **319 000 \$.**

■ **400/414, Victoria, Lachine**
 Quatre appartements résidentiels et un commercial situés dans ce grand ensemble domiciliaire très bien entretenu et amélioré. Des revenus de 29 000 \$ rendent cet investissement des plus intéressants. Le tout offert au prix de **159 000 \$.**

■ **265-267, Westminster N.**
 L'unité du haut modèle à aire ouverte sera libre au mois de janvier 2001. L'unité du bas est loué à 620 \$ par mois jusqu'au 30 juin 2001; le studio est loué à 335 \$. C'est l'occasion idéale de posséder votre propre résidence tout en obtenant une aide financière des locataires. **149 000\$.**

■ **180, Des Passereaux, Île des Sœurs**
 Une perle rare! Au moment d'écrire ces lignes, c'est le seul cottage disponible dans le secteur recherché « Domaine de la forêt ». Les Soeurs Des Passereaux offre un grand nombre d'extra, comme : chauffage électrique, climatisation centrale, garage double, foyer et coin-détente au rez-de-chaussée, chambre principale avec salle de bain communicante, deux demi-salles de bain ainsi qu'une autre salle de bain complète. Le grand luxe à moins de 10 minutes du centre-ville. **419 000 \$**

DESCRIPTIONS ET PHOTOS À L'INTÉRIEUR

- 23, Nelson
- 70, Nelson
- 6195, Monkland
- 301, Strathearn
- 5172, West Broadway
- 4306/4308, Madison

ON THE HOMEFRONT

FEATURED LISTINGS

■ **142 Valois Bay, Pointe Claire**
 A detached three bedroom Mansard cottage with lots of improvements including window treatments, electric, and a price tag for first time buyers. Built in 1952 on a lot of 5400 square feet, this home has been maintained with care and is in move in condition. **\$139,000**

■ **110, Westminster**
 Nicely renovated older cottage with mostly newer windows, an ultra modern kitchen with stainless steel appliances, a bedroom with a bathroom. The house sits on the sunny west side, has a fenced backyard, three bedrooms on the second floor and a bedroom/loft on the third. **\$169,000**

■ **5243/5245 Globert**
 An affordable duplex just around the corner from the Queen Mary Metro station. In excellent condition, the building has many recent improvements including a new roof, asphalt driveway, soundproofing, and a wonderful new kitchen in the upper. Tenants pay \$750 in the lower, the upper 3 bedroom unit is waiting for the new owner to occupy. **\$169,000**

■ **603, Smart**
 A nicely maintained bungalow on a quiet residential street. Close to school, parks, shopping and transportation downtown. One level entry, living room, dining area, with a kitchen and a bathroom. A powder room and a in the newly finished basement, with a fourth bedroom. This house is in move in condition and has a brand new roof. **\$155,000**

■ **480/482 Westminster**
 Here's a deal, a duplex with occupancy in Montreal West. This affordable property has 2 three bedroom units, with large eat in kitchens. The lower has just been painted, and is available to the purchaser. Copper plumbing, electric heating, mostly newer windows, and a double garage are a few of the features of this property. **\$158,500**

IN NOTRE-DAME-DE-GRÂCE



with Isabelle Papineau & Rick Lavell

PRICES HEAD NORTH WHILE HOUSE SALES GO SOUTH

During the first four months of 2001 the average selling price of a home in western NDG was \$176,701 compared to \$164,764 for the same period last year. That's a solid 7.2% increase – a considerable gain when you consider that the rate of inflation is almost between two and three percent.

The average selling price during the first four months of 1999 was \$157,204. By comparison, 2001 prices are up 12.4%. Between January and May in each of the three years, there were 59, 53 and 51 homes sold respectively.

While it's impossible to predict with any accuracy where prices are headed for the balance of 2001, here are some of our thoughts. First, while the rate of year-to-year price gains is increasing, the number of homes sold has steadily declined. If the number of houses put onto the market in the last eight months of 2001 is similar to or exceeds that of the previous two years, the average price may continue to rise but less so than in the recent past. Second, if the economy shows any significant signs of long-term weakness, this will put a damper on the growth in housing prices.

Of course when it comes to pricing, the most important thing is: what is the value of your house when the time comes for you to think about selling. That's where we can really be of service. If you would like an objective, informed, no-obligation evaluation of your home, give us a call. We'd be delighted to put our knowledge of the western NDG real estate market to work for you.

- Isabelle and Rick



ISABELLE PAPINEAU & RICK LAVELL
 AFFILIATED REAL ESTATE AGENTS
 GROUPE SUTTON—CENTRE-OUEST INC.
 CHARTERED REAL ESTATE BROKERS

5800 MONKLAND AVENUE • MONTREAL, QUEBEC • H4A 1G1
 TEL.: (514) 484-5063 • www.mls.ca/realtors/rlavell

■ **144 Broughton**
 A rare find these days in Montreal West. This one is a detached 3 storey, 5 bedroom, 2 bathroom cottage with 3 fireplaces. Built in 1925, the home has been updated and well maintained with hardwood floors. The updates include a 200 amp electric entry, a dual heating system, new cherry hardwood floors on the main level, a newer kitchen, and a finished basement. This one won't last long at **\$319,000**.

■ **265/267, Westminster N.**
 A unique open concept upper unit plus revenue from the lower and bachelor apartments. The lower is rented at \$620 and the bachelor at \$335. Move in to the upper or consider the three units as an investment. These units are close to all amenities, and are easily rented. **\$149,000**

■ **180, Des Passereaux, Nun's Island**
 A rare find! at this writing, this is the only cottage available in the much sought after "Domaine de la Foret" area of Nuns Island. This 4 + 1 bedroom home has many nice touches and comes with a lot of nice goodies including electric heat, central air conditioning, a double garage, fireplace a ground floor den, a master bedroom ensuite plus two more powder rooms and another full bath. This is luxury a short 10 minutes from downtown. **\$419,000**

■ **400/414 Victoria, Lachine**
 Four residential units, and one commercial in this very well maintained and improved complex. The revenue of over \$29,000 makes this an interesting investment at the asking price. **\$159,000**.

PHOTO LISTINGS INSIDE

- 23, Nelson
- 70, Nelson
- 6195, Monkland
- 301, Strathearn
- 5172, West Broadway
- 4306/4308, Madison