À VENDRE

335 - 337 PRINCIPALE | GRANBY

PMML

SUPERFICIE : 5 250 PI²





Jessika Lahaie
Équipe Jessika Lahaie
VP Exécutive | Courtier Immobilier | Associée PMML
819-345-2487
jessika.lahaie@pmml.ca

produit le : 17 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Multi-locataire - Commercial

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble commercial de 5 250 pi² idéalement situé sur la rue Principale, au cœur de Granby. Entièrement loué à deux locataires établis bénéficiant de baux triple net : une crèmerie de 1 028 pi² et un jeu d'évasion de 4 222 pi². Emplacement stratégique offrant une excellente accessibilité, 16 espaces de stationnement privés à l'arrière et des stationnements publics à proximité. Rénovations majeures réalisées en 2013. Un emplacement de choix pour un investissement commercial à long terme.

FAITS SAILLANTS

- Situé au cœur du centre-ville de Granby, sur l'une des principales artères commerciales de la municipalité.
- Deux locataires, baux triple net.
- Secteur dynamique en pleine revitalisation avec la présence du Cégep de Granby et du parc Miner.
- À proximité de nombreux restaurants, commerces, institutions financières, services professionnels et établissements culturels, dont le Palace de Granby.

PRIX DEMANDÉ :

995 000 $

+ TPS/TVQ

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

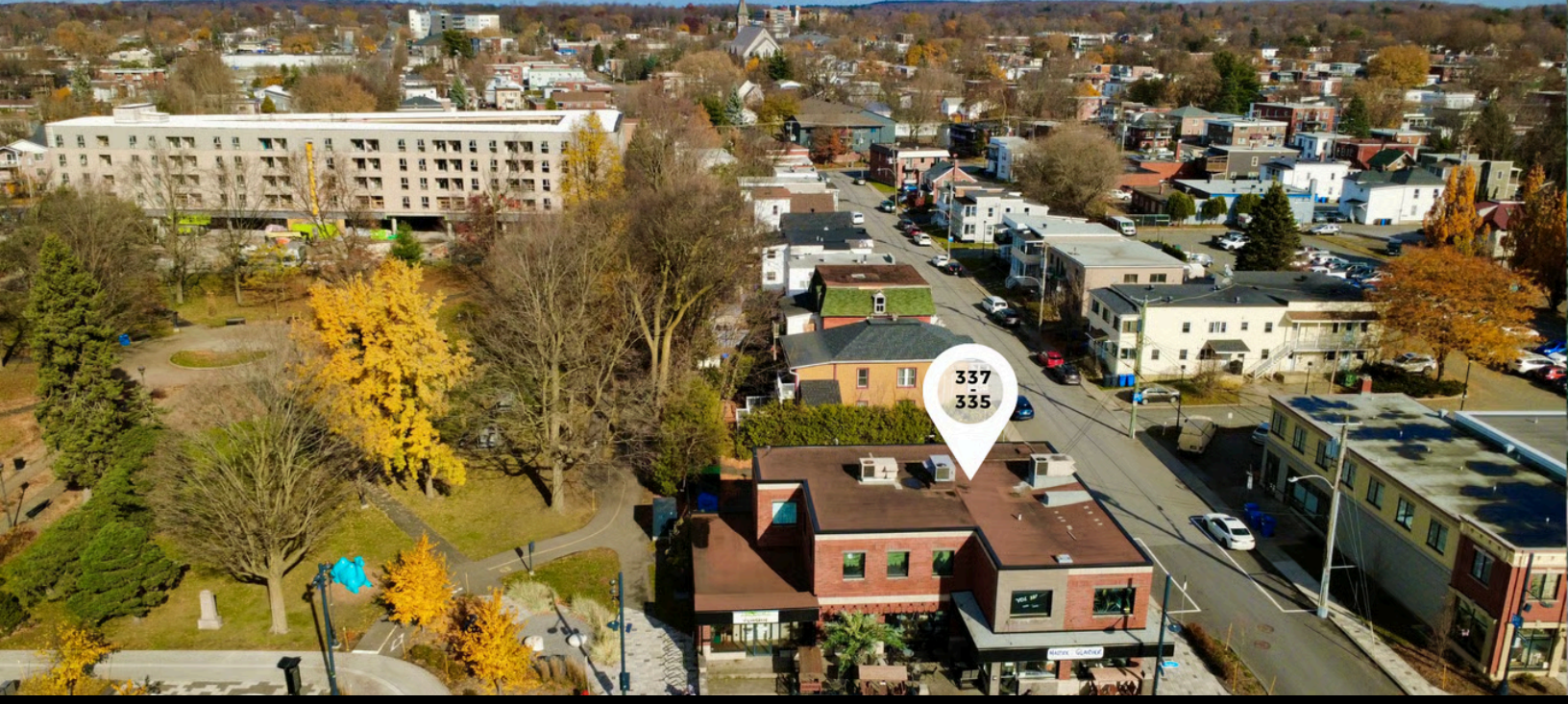
Rénovations majeures en 2013: Installation de pavé extérieur, revêtement, recouvrement des fenêtres, divisions au rez-de-chaussée, etc.

2012-2013 La plomberie et l'électricité ont été refaites en partie.

Installation d'un nouveau compresseur 2022.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.



335 - 337 Principale, Granby

Principaux attraits du secteur

- Les récents investissements dans le réaménagement de la rue Principale contribuent à l'attractivité du centre-ville.



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 010 055

Évaluation Municipale totale

Cadastre	1 010 055
Évaluation municipale totale	875 000 $
Évaluation municipale du terrain	206 900 $
Évaluation municipale du bâtiment	668 100 $

Construction

Hauteur libre	À vérifier
Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Structure de béton et brique
Année de construction	1947, 1981, 1984 et 1987
Dimension du bâtiment	À vérifier avec le certificat de localisation

La partie de la crèmerie possède un vide sanitaire.

Système Électromécanique

Éclairage	Néons
Système CVAC	Électrique
Système d'incendie	Détecteurs de fumée
Système de sécurité	Systeme d'alarme
Installations existantes	Bar laitier et entreprise de jeux d'évasion

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	16 espaces

Superficie

Superficie brute	5 250 pi2
Superficie louable	5 250 pi2
Superficie terrain	9 900 pi2
Superficie du bâtiment	5 250 pi2
Superficie disponible	5 250 pi2
Superficie moyenne / unité	4 222 pi2/ 1 028 pi2







CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Système de chauffage

Plinthes électriques / Thermopompes murale et centrale

Panneaux électriques

Disjoncteurs (certains changés en 2013)

Puissance électricité

À vérifier

Services offerts dans l'immeuble

N/A

Condition du toit

Membrane élastomère (+/-2009)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (2022 et 2012)

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Non

Contrat de service

N/A

Bureau du gestionnaire

N/A

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Condition des portes/fenêtres

Aluminium (1981) / Certaines changées au fil du temps / Recouvertes en 2013

REVENUS

	ANNUEL	$ / PI²
Commercial	74 459 $	14,18 $
Rangements		
Stationnement		
Revenus Totaux	**74 459 $**	**14,18 $**
Récupération des dépenses	**ANNUEL**	**$ / PI²**
Récupération Taxes	16 709 $	3,18 $
Récupération Assurances	5 752 $	1,10 $
Récupération totale	**22 461 $**	**4,28 $**
Grand total Revenu Brut	**96 920 $**	**18,46 $**
Vac / M. créances		
RBE	**96 920 $**	**18,46 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	$ / PI²
Administration				
Frais Gestion				
Taxes Municipales	Actuel	16 105 $	16,6 %	3,07 $
Taxes Scolaires	Actuel	604 $	0,6 %	0,12 $
Assurances	Actuel	6 004 $	6,2 %	1,14 $
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle	Normalisé	969 $	1 %	0,18 $
Concierge				
Entretien	Normalisé	3 877 $	4 %	0,74 $
WiFi				
Thermopompe				
Dépenses Totales		**27 559 $**	**28,4 %**	**5,25 $**
Revenu Net		**69 361 $**		**13,21 $**

FINANCEMENT

	Conventionnel
Montant du prêt maximum	696 500 $
TGA de financement	6,41 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,5 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel
Revenu net	69 361 $
Paiement Hypo. Annuel	51 017 $
Liquidité après hypo	18 345 $

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ	
Mise de fonds	298 500 $
Rendement sur liquidité	6,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	10,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	17,33 %

MRB	MRN	TGA
13,4	14,4	7 %


MAITRE GLACIER


MAITRE GLACIER
MAITRE GLACIER


MAITRE GLACIER




SORTIE






FROSTY SNACK
100%
CHOCOLATE
BUBBLE TEA GLACE

















