

125 JOHN COWANSVILLE

2 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Karine Thérien

Équipe Jessika Lahaie
Courtier Immobilier

📞 438-220-7700

✉️ karine.therien@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Belle opportunité d'investissement !

Immeuble semi-commercial comprenant un logement 4 ½ et un garage, tous deux loués avec des baux en vigueur de deux ans, générant de bons revenus.

Le garage a bénéficié d'importantes améliorations, offrant un espace moderne, fonctionnel et bien aménagé.

Idéal pour un investisseur ou un propriétaire occupant souhaitant combiner occupation et revenus locatifs.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement exceptionnel à quelques minutes à pied du centre-ville de Cowansville, offrant un accès facile aux commerces, restaurants, écoles, parcs et services.
- ✓ Frais énergétiques à la charge des locataires.

PRIX DEMANDÉ :

475 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Salle de bain au RDC

Environ 100 000 \$ investis dans le garage

Toiture de la partie résidentielle refaite en 2024

Disjoncteur changé

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Équipements du garage appartiennent au propriétaire

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

Le propriétaire facture aux locataires des frais mensuels pour l'Internet et les télécommunications.

Responsabilité des électros

Aux frais du locataire.

Nombre d'unités

2



Nombre de stationnements

4 espaces

Système d'eau chaude

Reservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électrique



125 John, Cowansville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 357 897

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 333 500 \$

Évaluation municipale du terrain 108 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 224 800 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1900

Garage détaché de 1 502 pi² comprenant :
Nouvelle section : 36 pi × 24 pi (864 pi²) Section
existante : 29 pi × 22 pi (638 pi²)

Système Électromécanique

Système d'incendie N/A

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 4 1/2

Nombre d'unités 2

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans l'unité résidentielle

Responsabilité des électroménagers Aux frais du locataire.

Responsabilité du chauffage Aux frais du locataire.

Responsabilité de l'eau chaude Aux frais du locataire.

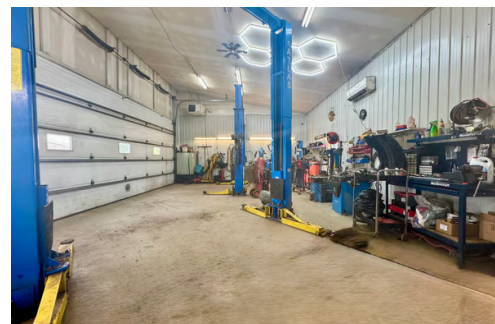
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 espaces

Superficie

Superficie terrain 8 734 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement clôturé

Condition du toit

Toiture refaite en 2024 pour l'unité résidentielle (à l'exception de la toiture du balcon).

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Reservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteur

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Aux frais du locataire.

Condition des portes

Portes d'origine 1900

Intercom et sonnette

N/A

Condition des fenêtres

Fenêtres d'origine 1900

Revêtement extérieur

Vinyle

Revêtement des planchers

Plancher flottant au 1er étage

Plomberie

ABS

Condition des balcons

En bois

Système de chauffage

Plinthes électrique

Conditions des cuisines

Good

Conditions des salles de bains

Refaite au RDC (seulement une des deux)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	18 000 \$	35,5 %	750 \$
Rés. Abordable			
Commercial	30 000 \$	59,2 %	1 250 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Refacturation Internet & Cable	2 640 \$	5,2 %	110 \$
Autre Revenus			
Revenus Totaux	50 640 \$		2 110 \$
Vac / M. créances	1 519 \$	3 %	63 \$
RBE	49 121 \$		2 047 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 210 \$	4,5 %	1 105 \$
Taxes Municipales	Actuel	4 789 \$	9,7 %	2 395 \$
Taxes Scolaires	Actuel	225 \$	0,5 %	113 \$
Assurances	Actuel	6 000 \$	12,2 %	3 000 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	500 \$	1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	1 400 \$	2,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	1 270 \$	2,6 %	635 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	491 \$	1 %	246 \$
Dépenses Totales		16 886 \$	34,4 %	8 443 \$
Revenu Net		32 235 \$		16 118 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	343 829 \$
TGA de financement	7,03 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,75 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	32 235 \$
Paieement Hypo. Annuel	25 788 \$
Liquidité après hypo	6 447 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	131 171 \$
Rendement sur liquidité	4,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,8 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	17,05 %

CPL
237 500 \$

MRB
9,4

MRN
14,7

TGA
6,8 %

