

1411 SAINT-LOUIS GATINEAU

34 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Elias Toth

VP

Courtier immobilier | Agent
immobilier, B.A.A.

📞 819-664-6884

✉️ elias.toth@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

MAISON DE CHAMBRES À HAUT RENDEMENT, BIEN GÉRÉE ET ENTRETENUE.
Propriété de 34 chambres de style studio toute équipée et gérée avec soin depuis plus de 20 ans par le même propriétaire. Comprend des règles de vie et un système de gestion éprouvé pour assurer la sélection des locataires, l'entretien et le bon fonctionnement de l'immeuble. Stabilité accrue avec baux d'un an pour la plupart des logements. Vendu en portfolio avec un deuxième immeuble (3 Rue Campeau), pour un total de 67 unités.

FAITS SAILLANTS

Vous cherchez un actif générateur de liquidités dès le jour 1 pour soutenir votre croissance? Cette propriété combine revenus élevés pour l'acquéreur et loyers abordables pour les locataires. Ce type de location meublé tout inclus permet de rejoindre une clientèle nombreuse (célibataires, retraités, travailleurs, etc.) tout en générant des liquidités substantielles pour l'acquéreur.

PRIX DEMANDÉ :
2 800 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2018 - Toiture refaite il y a moins de 10 ans

2018-2019 - Remplacement de tout les panneaux électriques

2018 - Balcons en aluminium tous remplacés

2017-2019 - Les unités au sous sol ont été entièrement rénovée. Planchers de céramique installé .

2026 - Paysagement extérieur refait autour de l'immeuble.

Installation de caméras de surveillance dans l'immeuble et les aires communes.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les unités comprennent: lit simple, matelas, table, chaise et cuisinette comprenant plaque chauffante, réfrigérateur, lavabo et micro-ondes (Inclus tel quel, en état de fonction, sans garantie). Une cuisine commune avec four est aussi disponible. 26 des chambres sont équipées de salle de bain privée. 8 des chambres partagent une salle de bain commune, entretenue régulièrement par la gestion.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

34



Nombre de stationnements

25 espaces (estimé)

Système d'eau chaude

2 Chauffes-eau central



Système de chauffage

Air soufflé (pulsé), au gaz naturel



1411 Saint-Louis, Gatineau



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 598 926

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 035 500 \$

Évaluation municipale du terrain 238 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 796 900 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1970

Caractéristiques

Plomberie Cuivre , PEX, ABS

Condition du toit 2018

Condition des portes Bonne condition

Condition des balcons 2018

Condition des fenêtres Bonne condition

Conditions des cuisines Cuisine commune partagée (en plus des cuisinettes dans les chambres)

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique, Vinyle

Conditions des salles de bains Fonctionnelle

Revêtement des planchers Céramique, bois flottant, vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Buanderie commune payante

Nombre de pièces 34

Nombre d'unités 34 Chambres locatives

Entrée laveuse/sécheuse N/A

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Les revenus ne sont pas à 100% effectifs. Variable selon le roulement. 34 unités = 33 chambres locatives à l'évaluation foncière + 1 chambre non conforme Vendu sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 25 espaces (estimé)

Superficie

Superficie terrain 13 427 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

2018

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

2 Chauffes-eau central

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour en cours

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bonne condition

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bonne condition

Revêtement extérieur

Brique, Vinyle

Revêtement des planchers

Céramique, bois flottant, vinyle

Plomberie

Cuivre , PEX, ABS

Condition des balcons

2018

Système de chauffage

Air soufflé (pulsé), au gaz naturel

Conditions des cuisines

Cuisine commune partagée (en plus des cuisinettes dans les chambres)

Conditions des salles de bains

Fonctionnelle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	328 200 \$	100 %	804 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	328 200 \$		804 \$
Vac / M. créances	9 846 \$	3 %	24 \$
RBE	318 354 \$		780 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	15 918 \$	5 %	468 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 601 \$	3,3 %	312 \$
Taxes Scolaires	Actuel	798 \$	0,3 %	23 \$
Assurances	Estimé	16 515 \$	5,2 %	486 \$
Électricité	Actuel	9 795 \$	3,1 %	288 \$
Chauffage	Actuel	7 110 \$	2,2 %	209 \$
Déneigement	Estimé	2 000 \$	0,6 %	59 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	13 600 \$	4,3 %	400 \$
Entretien	Normalisé	23 800 \$	7,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	3 007 \$	0,9 %	88 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 184 \$	1 %	94 \$
Alarme	Actuel	676 \$	0,2 %	20 \$
Dépenses Totales		107 003 \$	33,6 %	3 147 \$
Revenu Net		211 351 \$		6 216 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL
Montant du prêt maximum	2 100 000 \$	2 520 000 \$	2 660 000 \$	2 380 000 \$
TGA de financement	6,87 %	5,10 %	5,39 %	6,31 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.1	1.1	1.3
Taux d'intérêt	5,5 %	4,5 %	4,5 %	4,0 %
Amortissement	25 Ans	45 Ans	45 Ans	30 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL
Revenu net	211 351 \$	211 351 \$	211 351 \$	211 351 \$
Paieement Hypo. Annuel	153 819 \$	138 213 \$	145 205 \$	143 704 \$
Liquidité après hypo	57 532 \$	73 138 \$	66 146 \$	67 646 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	700 000 \$	280 000 \$	140 000 \$	420 000 \$
Rendement sur liquidité	8,2 %	26,1 %	47,2 %	16,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	14,0 %	32,9 %	61,5 %	26,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	22,02 %	52,92 %	101,54 %	40,06 %

CPL
82 400 \$

MRB
8,5

MRN
13,3

TGA
7,6 %







