

1626 LAROCQUE MONT-BELLEVUE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble en brique de 6 logements, idéalement situé au bout d'une rue sans issue, dans le secteur du Mont-Bellevue. Emplacement stratégique à quelques pas de l'école du Phare, de parcs, d'écoles et de commerces. Il se compose de 6 x 4 ½, bien aménagés. L'eau chaude est à la charge du propriétaire, tandis que le chauffage est assumé par les locataires. Quelques rénovations récentes ont été effectuées, notamment la toiture, les balcons, quelques fenêtres et plus encore. Un bel ajout à votre portefeuille immobilier !

FAITS SAILLANTS

- ✓ Le logement #3 est actuellement vacant. Offert à la location à 1 150\$.
- ✓ Rangements disponibles au sous-sol.
- ✓ Quelques animaux sont permis dans les baux.
- ✓ Possibilité d'acquérir en portfolio avec le 6 logements voisin (1616 Larocque)

PRIX DEMANDÉ :
1 015 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Balcons en bois – 2026

Dernières fenêtres restantes à changer en juillet 2026

Brique et mortier refait sur une partie de l'extérieur du bâtiment – 2024

Resurfaçage toiture – 2023

Chauffe-eau – 2019, 2 x 2023, 2025

Mise à jour de certains loyers

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6

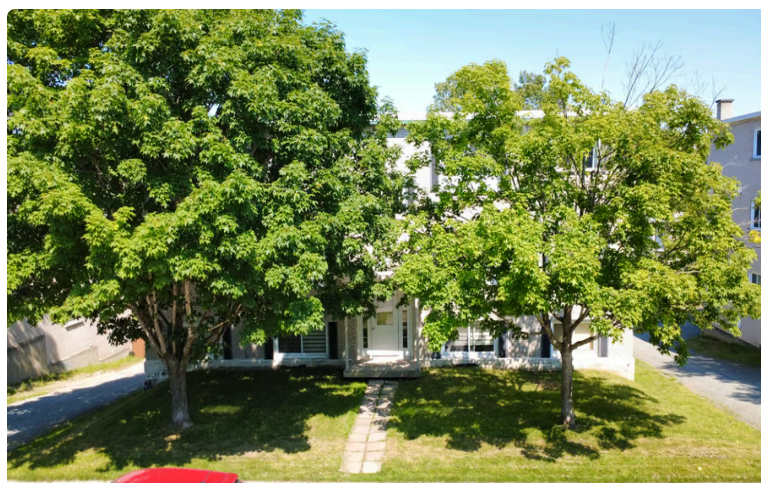


Nombre de stationnements

6 espaces (allée asphaltée)

Système d'eau chaude

Réservoir indépendants 2 x 60 gallons 2020



Système de chauffage

Plinthes électriques



1626 Larocque, Mont-Bellevue



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 031 674

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 503 500 \$

Évaluation municipale du terrain 156 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 346 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1968

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 24

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 6 espaces (allée asphaltée)

Superficie

Superficie terrain 7 492 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

À l'arrière

Condition du toit

Membrane Soprema -
Resurfaçage en 2023

Entente concierge

Oui, sans contrat

Système d'eau chaude

Réservoir indépendants 2 x 60
gallons 2020

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Bon état et moyen état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

PVC, coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Flottant, céramique, tuiles, tapis

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons

Bois - neufs

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état et moyen état

Conditions des salles de bains

Bon état et moyen état

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	71 400 \$	100 %	992 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	71 400 \$		992 \$
Vac / M. créances	2 142 \$	3 %	30 \$
RBE	69 258 \$		962 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 117 \$	4,5 %	519 \$
Taxes Municipales	Actuel	6 907 \$	10 %	1 151 \$
Taxes Scolaires	Actuel	353 \$	0,5 %	59 \$
Assurances	Estimé	2 714 \$	3,9 %	452 \$
Électricité	Actuel	2 292 \$	3,3 %	382 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	693 \$	1 %	115 \$
Location	Actuel	228 \$	0,3 %	38 \$
Dépenses Totales		22 003 \$	31,8 %	3 667 \$
Revenu Net		47 255 \$		7 876 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	801 070 \$	564 228 \$
TGA de financement	5,01 %	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	47 255 \$	47 255 \$
Paieement Hypo. Annuel	45 735 \$	39 379 \$
Liquidité après hypo	1 520 \$	7 876 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	213 930 \$	450 772 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	4,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 3,93 %	23,04 %	13,2 %

CPL
169 200 \$

MRB
14,2

MRN
21,5

TGA
4,7 %



