

# 170 NELSON COWANSVILLE

36 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Marc-André Caron**

Équipe Laurent Paquin  
et Mélissa Jacob

VP Senior

Courtier Immobilier

📞 514-668-6210

✉️ marc-

andre.caron@pmml.ca

PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Ce bâtiment multirésidentiel de 36 logement sur 4 étages, construit en 2023, se distingue par sa qualité de conception et la variété de ses installations, offrant un cadre de vie contemporain et des espaces communs pensés pour le confort et la rentabilité à long terme.

Situé dans un secteur recherché de Cowansville, la combinaison de son emplacement stratégique et de ses commodités modernes en fait un investissement idéal pour tout acquéreur à la recherche de stabilité et de gestion simplifiée.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Construction neuve (2023)
- ✓ 36 logements - 3x 5.5 + 33x 4.5
- ✓ Inclut : Ascenseur, salle d'entraînement, salle multi-fonction (cuisine, table de pool et coin relaxation), borne de recharge et lockers
- ✓ Proximité : Autoroute, écoles, hôpital, parcs, transport en commun, etc.

PRIX DEMANDÉ :  
**11 750 000 \$**

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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

## Responsabilité des électros

Locataire



## Nombre d'unités

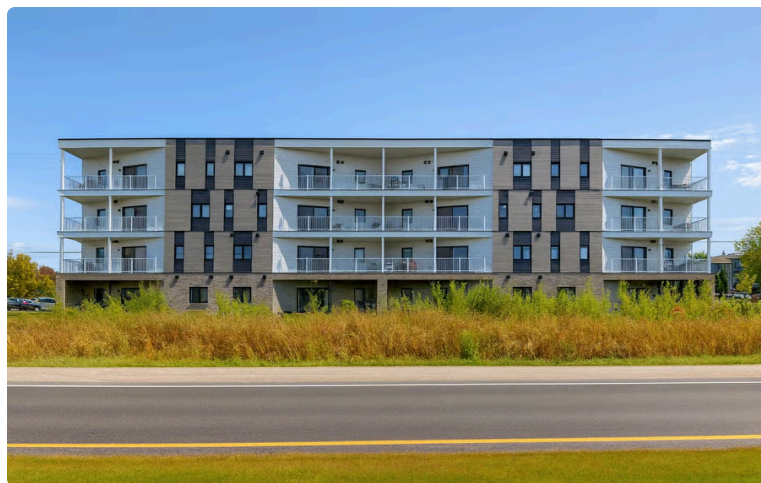
36

## Nombre de stationnements

54 espaces

## Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



## Système de chauffage

Plinthes électriques / Climatisation murale /  
Échangeur d'air



170 Nelson, Cowansville



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 3 798 743

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 8 717 000 \$

Évaluation municipale du terrain 433 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 8 283 800 \$

## 🔨 Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 2023

Ascenseur

## ☰ Caractéristiques

Plomberie ABS

Condition du toit Bitume / Gravier

Condition des portes Construction neuve

Condition des balcons Construction neuve

Condition des fenêtres Manivelle (battant) / Porte-fenêtre / PVC

Conditions des cuisines Comptoir stratifié haute gamme/îlot/Hotte en acier inoxydable/ Armoire Mélamine

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Acier / Brique

Conditions des salles de bains Comptoirs stratifiés

Revêtement des planchers Céramique / Bois d'ingénierie supérieurs / Vinyle

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée / Gicleurs (conforme)

## 🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 32 X 4.5 + 4 X 5.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

## 🅐 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 54 espaces

## 📏 Superficie

Superficie terrain 48 661 p.c.



## CARACTÉRISTIQUES

### Plomberie

ABS

### Condition des balcons

Construction neuve

### Système de chauffage

Plinthes électriques /  
Climatisation murale / Échangeur  
d'air

### Conditions des cuisines

Comptoir stratifié haute gamme/  
Îlot/Hotte en acier inoxydable/  
Armoire Mélamine

### Conditions des salles de bains

Comptoirs stratifiés

### Condition du toit

Bitume / Gravier

### Entente concierge

Oui, sur place (pas de contrat)

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Oui, LCL (2019)

### Condition des portes

Construction neuve

### Intercom et sonnette

Interphone + sonnette / Puce

### Condition des fenêtres

Manivelle (battant) / Porte-  
fenêtre / PVC

### Revêtement extérieur

Acier / Brique

### Revêtement des planchers

Céramique / Bois d'ingénierie  
supérieurs / Vinyle

## REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	659 160 \$	100 %	1 526 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
<b>Revenus Totaux</b>	<b>659 160 \$</b>		<b>1 526 \$</b>
Vac / M. créances	13 183 \$	2 %	31 \$
<b>RBE</b>	<b>645 977 \$</b>		<b>1 495 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	32 299 \$	5 %	897 \$
Taxes Municipales	Actuel	83 390 \$	12,9 %	2 316 \$
Taxes Scolaires	Actuel	6 506 \$	1 %	181 \$
Assurances	Actuel	13 827 \$	2,1 %	384 \$
Électricité	Actuel	5 000 \$	0,8 %	139 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	2 961 \$	0,5 %	82 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	14 400 \$	2,2 %	400 \$
Entretien	Normalisé	25 200 \$	3,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	27 309 \$	4,2 %	759 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	6 460 \$	1 %	179 \$
Conteneur	Actuel	1 518 \$	0,2 %	42 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>218 869 \$</b>	<b>33,9 %</b>	<b>6 080 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>427 108 \$</b>		<b>11 864 \$</b>

## FINANCEMENT

	<b>schl</b>
Montant du prêt maximum	8 961 741 \$
TGA de financement	4,05 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	3,65 %
Amortissement	50 Ans
Terme	5 Ans

## TRÉSORERIE

	<b>schl</b>
Revenu net	427 108 \$
Paie ment Hypo. Annuel	411 228 \$
Liquidité après hypo	15 880 \$

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	2 788 259 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,0 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	11,5 %

CPL  
326 400 \$

MRB  
17,8

MRN  
27,5

TGA  
3,6 %

