

171 - 179 HÉMOND SAINT-EUSTACHE

7 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 450-512-7859



samuel.lapointe@pmml.ca



Jessika Anne Ledingham

Équipe Samuel & Jessika

VP Senior

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-549-8531



jessika-anne.ledingham@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 7 logements bien entretenu, comprenant une belle mixité d'unités (4½, 3½ et 1½) assurant une occupation stable.. Plusieurs améliorations majeures ont été effectuées au fil des ans, notamment la façade. Situé dans un secteur paisible et recherché de Saint-Eustache, à proximité des commodités et des grands axes, cet immeuble représente un investissement solide, rentable et sans tracas.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Quartier recherché de Saint-Eustache, offrant une excellente qualité de vie.
- ✓ Accès rapide à l'autoroute 640 et à la route 344, reliant facilement Laval et Montréal, avec transport en commun à proximité du REM.
- ✓ À proximité de commerces, restaurants, écoles et services essentiels.
- ✓ À quelques minutes du parc Rivière-du-Chêne et près du quartier historique du Vieux Saint-Eustache.

PRIX DEMANDÉ :
1 485 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

4 des 7 logements ont été rénovés, incluant la salle de bain, les armoires de cuisine, les planchers et les portes intérieures.

L'électricité a été refaite dans 5 logements.

Les portes, fenêtres et balcons de l'immeuble ont été remplacées.

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

7



Nombre de stationnements

12 stationnements

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



171 - 179 Hémond, Saint-Eustache



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 697 641
Superficie du terrain	0 pi²

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	918 000\$
Évaluation municipale du terrain	152 900\$
Évaluation municipale du bâtiment	765 100\$

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et Canexel
Année de construction	1969

Caractéristiques

Plomberie	Cuivre ABS
Condition du toit	2007 Moyen état
Condition des portes	Remplacés Variable entre 1-10 ans
Condition des balcons	Fibre de verre Aluminium
Condition des fenêtres	Remplacés Variable entre 1-5 ans
Conditions des cuisines	6 de 7 renové
Panneaux électriques	Disjoncteurs Refaire dans 3 logements
Revêtement extérieur	Brique et Canexel
Conditions des salles de bains	6 de 7 renové
Revêtement des planchers	Laminé Bois Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteur de fumée
--------------------	--------------------

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Entrée laveuse/sécheuse	Oui Tous sauf 2 x 1.5
Responsabilité des électroménagers	Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	12 stationnements



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre | ABS

Condition des balcons

Fibre de verre | Aluminium

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

6 de 7 renové

Conditions des salles de bains

6 de 7 renové

Condition du toit

2007 | Moyen état

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | Refaire dans 3 logements

Étude environnementale

Non

Condition des portes

Remplacés | Variable entre 1-10 ans

Intercom et sonnette

Oui | Sonnerie

Condition des fenêtres

Remplacés | Variable entre 1-5 ans

Revêtement extérieur

Brique et Canexel

Revêtement des planchers

Laminé | Bois | Céramique

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	92 112 \$	100 %	1 097 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Autre Revenus			
Revenus Totaux	92 112 \$		1 097 \$
Vac / M. créances	2 763 \$	3 %	33 \$
RBE	89 349 \$		1 064 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 021 \$	4,5 %	574 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 803 \$	12,1 %	1 543 \$
Taxes Scolaires	Actuel	590 \$	0,7 %	84 \$
Assurances	Actuel	4 117 \$	4,6 %	588 \$
Électricité	Actuel	543 \$	0,6 %	78 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	2 133 \$	2,4 %	305 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 750 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 900 \$	5,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	893 \$	1 %	128 \$
Dépenses Totales		29 750 \$	33,3 %	4 250 \$
Revenu Net		59 598 \$		8 514 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 118 235 \$	839 571 \$
TGA de financement	4,53 %	5,32 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,8 %	3,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	59 598 \$	59 598 \$
Paieement Hypo. Annuel	57 672 \$	47 679 \$
Liquidité après hypo	1 927 \$	11 920 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	366 765 \$	645 429 \$
Rendement sur liquidité	0,5 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,1 %	5,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,17 %	10,01 %

CPL

212 100 \$

MRB

16,1

MRN

24,9

TGA

4 %





