

176 - 178 LOUIS-JOSEPH-PAPINEAU COWANSVILLE

32 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 Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-549-8531



jessika-anne.leadingham@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Maison en rangée

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

CONSTRUCTION SUPÉRIEURE 2023 - Les unités offrent une grande volumétrie avec des plafonds de 9 pieds et de grandes superficies allant jusqu'à 1213 pieds carrés. La moyenne locative pondérée est de 1,23\$ du pied carré pour une superficie louable de 35 280 pieds carrés. Cette gamme d'unités attire une clientèle prisée facilitant la gestion.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Cowansville compte plus de 15 000 habitants
- ✓ Milieu économique dynamique attirant les professionnels
- ✓ 3 parcs industriels ; L'activité touristique de villégiature et d'affaires est vivante.
- ✓ À moins d'une heure du centre de Montréal et près de 5 postes frontaliers américains.

PRIX DEMANDÉ :
8 500 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Les unités sont équipées d'échangeur d'air

Les unités ayant 2 chambres incluent un walk-in par chambre

32 rangements extérieurs ont été ajoutés dans la dernière année

Système de gicleurs extérieurs et paysagement professionnel

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Unité 2 chambres: Superficie moyenne de 1153pc

Unité 1 chambre: Superficie moyenne de 949pc

Les contrats de déneigement et pelouse sont inclus dans la réserve pour entretien.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

32

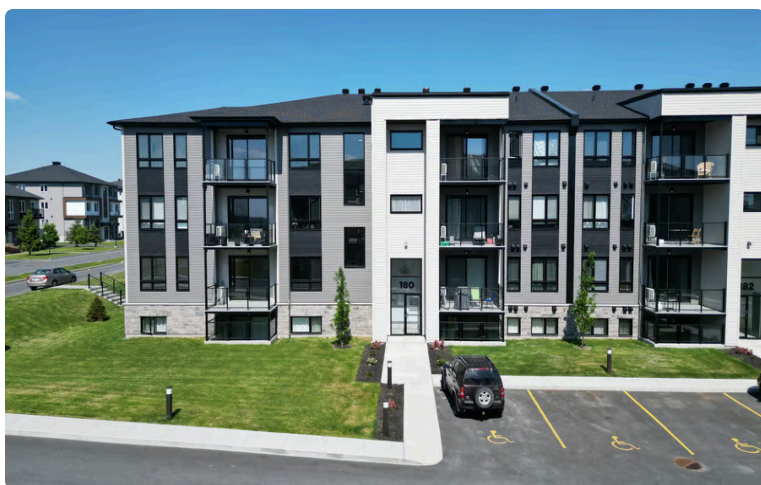


Nombre de stationnements

56 places

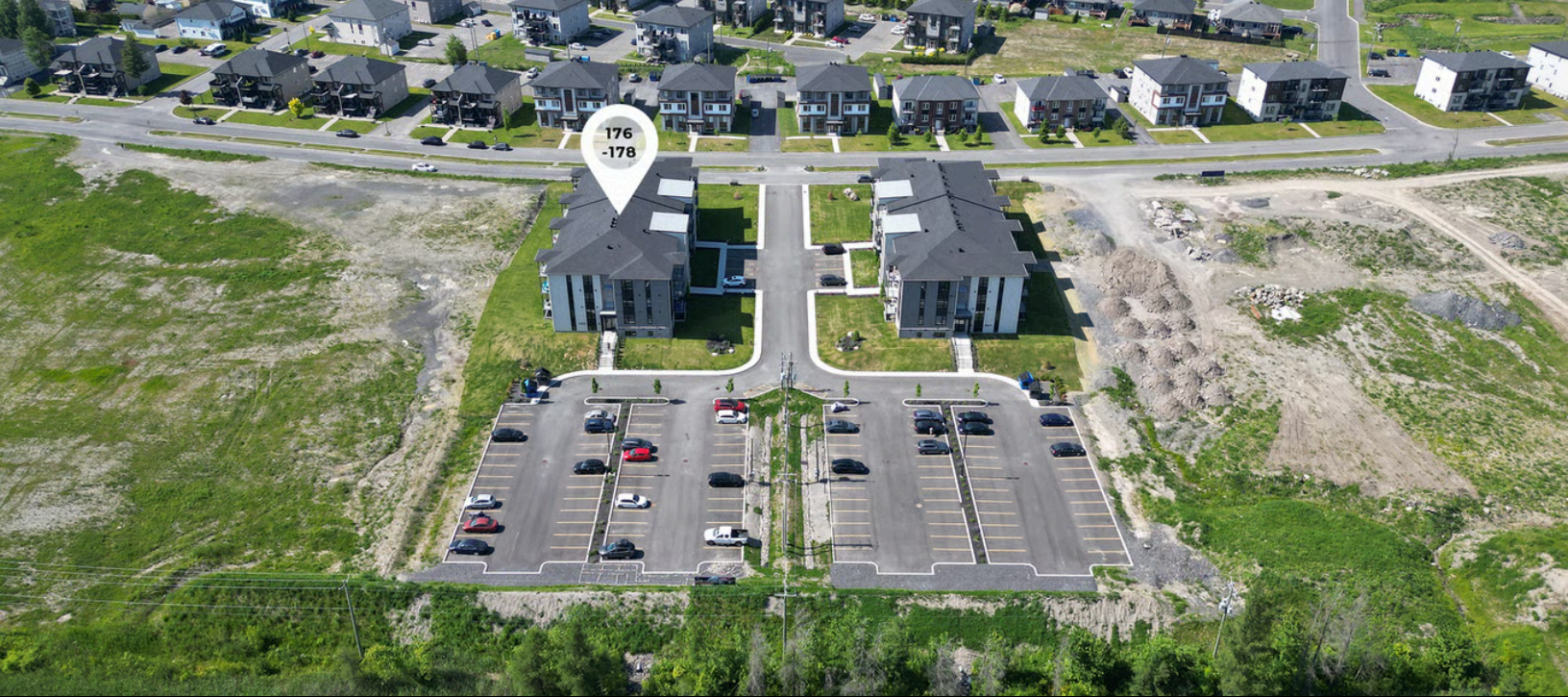
Système d'eau chaude

Réservoir d'eau chaude dans chaque unité



Système de chauffage

Convecteur et plinthes électriques /
Thermopompe murale



176 - 178 Louis-Joseph-Papineau, Cowansville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6 500 425, 6 500 426

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 7 751 000 \$

Évaluation municipale du terrain 616 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 7 135 000 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Structure en bois

Année de construction 2023

Mini-ascenseur (1000 livres)

Système Électromécanique

Système d'incendie Système neuf aux normes

Type de Bâtiment

Buanderie N/D

Nombre de pièces N/A

Nombre d'unités 22 x 4.5 | 10 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Salle de lavage dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Hypothèque Existante avec Peoples Trust - Solde 7,729,419.12 - Taux: 4,14% - 50 ans - Paiement Mensuel: 31 115.69 - Échéance: 10 Novembre 2029
Gros projet commercial avec l'arrivée prochaine de Maxi et de Pharmaprix juste à coté des immeubles

Stationnement

Type de stationnement Extérieur avec revêtement d'asphalte

Nombre de stationnements 56 places

Superficie

Superficie terrain 71 141 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Pex et ABS (neuve)

Condition des balcons

Grande terrasse de 79 à 96 pc en aluminium avec garde-corps en verre

Système de chauffage

Convectair et plinthes électriques / Thermopompe murale

Conditions des cuisines

Îlot central avec comptoirs en quartz; robinetterie noire haut de gamme

Conditions des salles de bains

Bain auto-portant; douche vitrée; robinetterie noire haut de gamme

Condition du toit

Bardeaux

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoir d'eau chaude dans chaque unité

Panneaux électriques

Disjoncteurs (neuf)

Étude environnementale

Phase 1 juillet 2023

Condition des portes

Porte-patio surdimensionnée (8 pieds)

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Grande fenestration; luminosité naturelle maximisée

Revêtement extérieur

Pierre-brique et fibro-ciment

Revêtement des planchers

Flottant de qualité supérieure et céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	507 540 \$	100 %	1 322 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	507 540 \$		1 322 \$
Vac / M. créances	15 226 \$	3 %	40 \$
RBE	492 314 \$		1 282 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	24 616 \$	5 %	769 \$
Taxes Municipales	Estimé	72 655 \$	14,8 %	2 270 \$
Taxes Scolaires	Actuel	6 082 \$	1,2 %	190 \$
Assurances	Actuel	13 630 \$	2,8 %	426 \$
Électricité	Estimé	3 086 \$	0,6 %	96 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	5 298 \$	1,1 %	166 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	1 084 \$	0,2 %	34 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	12 800 \$	2,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	22 400 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	4 923 \$	1 %	154 \$
Dépenses Totales		166 574 \$	33,8 %	5 205 \$
Revenu Net		325 740 \$		10 179 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	7 845 000 \$
TGA de financement	
Ratio de couverture de dettes	
Taux d'intérêt	4,14 %
Amortissement	50 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	325 740 \$
Paielement Hypo. Annuel	373 380 \$
Liquidité après hypo	

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	655 000 \$
Rendement sur liquidité	-7,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	32,26 %

CPL
265 600 \$

MRB
16,8

MRN
26,1

TGA
3,8 %



