

1839 - 1849 THEODORE HOCHELAGA-MAISONNEUVE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Houssem Riahi

Premier VP

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssem.riahi@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de grande dimension offrant 6 unités réparties sur 3 étages, composé de 6 x 4½, dont 5 ont été rénovées avec soin et avec des matériaux de qualité, incluant une unité vacante. L'immeuble a été soigneusement entretenu au fil des années et a bénéficié de nombreuses rénovations et d'importantes améliorations. Emplacement stratégique assurant une forte demande locative, à proximité du Jardin botanique, du Stade Olympique et des stations de métro Pie-IX et Viau. Gestion simple et efficace, les frais énergétiques étant assumés par les locataires. Possibilité d'aménager la cour arrière afin d'y créer 3 à 4 places de stationnement, optimisant ainsi les revenus et la valeur de l'actif.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Dimensions de l'immeuble : 30 x 63 irrégulier.
- ✓ À proximité de tous les commerces, écoles, parcs et transports en commun.

PRIX DEMANDÉ :
1 824 900 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

1 logement entièrement rénové, incluant la plomberie et l'électricité.

4 logements rénovés: cuisines, salles de bain, planchers, luminaires, etc.

Fondation avant refaite en béton coulé.

Balcons avant et arrière remplacés en fibre de verre et aluminium.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

4 x 4½ (Chambre + Bureau) + 2 x 4½ (Pièce double).

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

Responsabilité des électros

Propriétaire - Poêle, frigo, lave et séch | #1839,
#1845 et #1847

Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

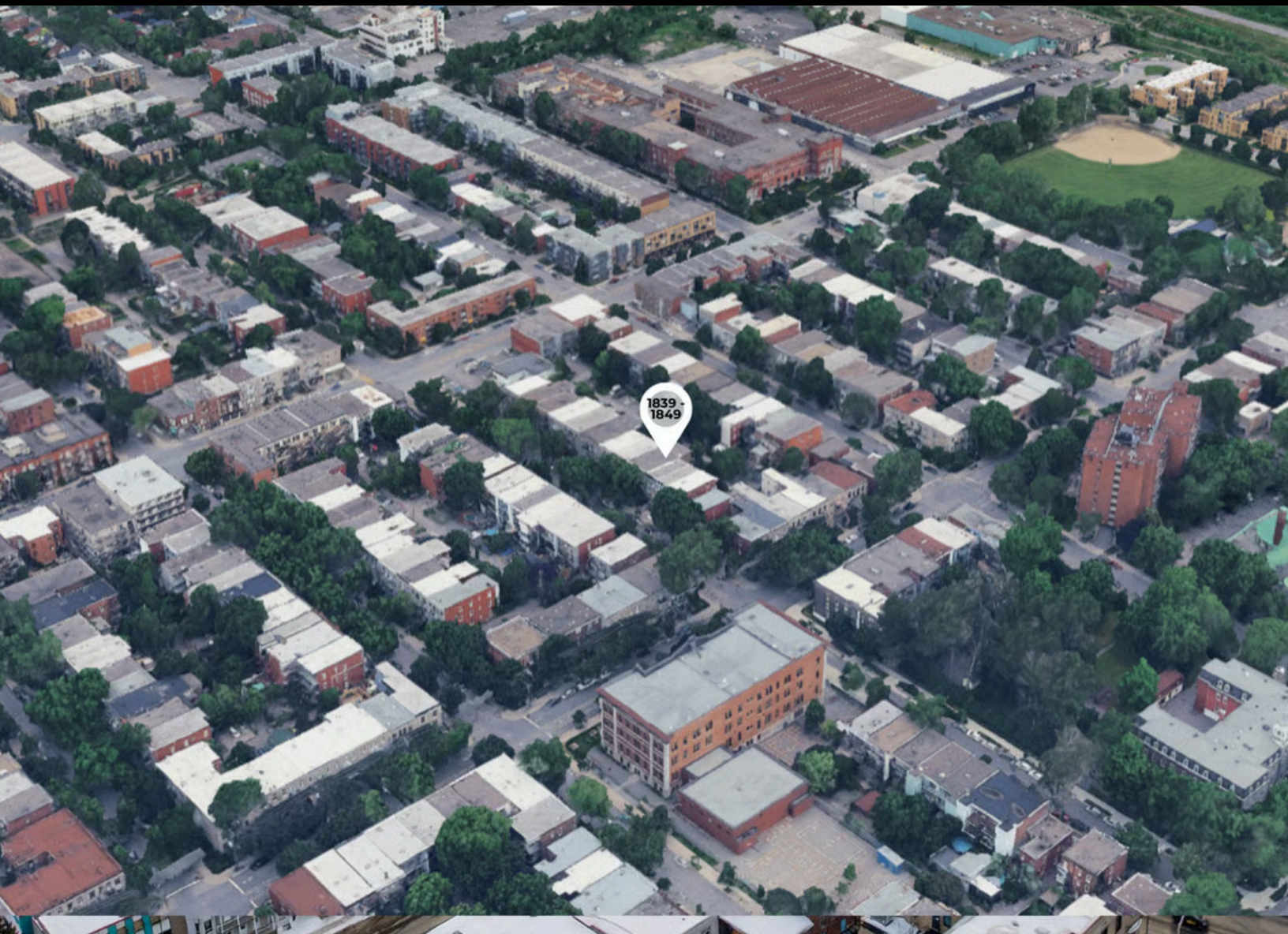
Système de chauffage

Plinthes électriques





1839 - 1849 Theodore, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 881 177

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 450 000 \$

Évaluation municipale du terrain 372 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 077 500 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1921

⚙️ Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS et PEX / Quelques bouts d'acier (1843)

Condition du toit Bon état | Gravier

Condition des portes Bon état | Aluminium

Condition des balcons Fibre de verre | Excellent état - RDC avant en Bois | Bon état

Condition des fenêtres Bon état | Aluminium

Conditions des cuisines Rénovées en 2012 | Rénové en 2025

Panneaux électriques Disjoncteurs | 100 AMP

Revêtement extérieur Brique et Pierre

Conditions des salles de bains Rénovées récemment

Revêtement des planchers Bois franc, flottant et Céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Propriétaire - Poêle, frigo, lave et séch | #1839, #1845 et #1847

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

🅑 Stationnement

Type de stationnement N/A

Nombre de stationnements N/A

📏 Superficie

Superficie terrain 2 970 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Bon état | Gravier

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 100 AMP

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | Aluminium

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Bon état | Aluminium

Revêtement extérieur

Brique et Pierre

Revêtement des planchers

Bois franc, flottant et Céramique

Plomberie

Cuivre, ABS et PEX / Quelques bouts d'acier (1843)

Condition des balcons

Fibre de verre | Excellent état - RDC avant en Bois | Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Rénovées en 2012 | Rénové en 2025

Conditions des salles de bains

Rénovées récemment

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	112 980 \$	100 %	1 569 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	112 980 \$		1 569 \$
Vac / M. créances	3 389 \$	3 %	47 \$
RBE	109 591 \$		1 522 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 932 \$	4,5 %	822 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 904 \$	7,2 %	1 317 \$
Taxes Scolaires	Actuel	847 \$	0,8 %	141 \$
Assurances	Actuel	4 785 \$	4,4 %	798 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	3,8 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	720 \$	0,7 %	120 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 096 \$	1 %	183 \$
Dépenses Totales		25 983 \$	23,7 %	4 331 \$
Revenu Net		83 607 \$		13 935 \$

FINANCEMENT

	SCHL STANDARD	CONV
Montant du prêt maximum	1 545 567 \$	1 215 557 \$
TGA de financement	4,60 %	5,16 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.15
Taux d'intérêt	3,9 %	4,4 %
Amortissement	40 Ans	30 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL STANDARD	CONV
Revenu net	83 607 \$	83 607 \$
Paieement Hypo. Annuel	80 877 \$	72 702 \$
Liquidité après hypo	2 730 \$	10 905 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	279 333 \$	609 343 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,3 %	5,1 %
Tri avec plus value de 2 %	20,33 %	11,08 %

CPL
304 200 \$

MRB
16,2

MRN
21,8

TGA
4,6 %



