

211 CALIXA-LAVALLEE SAINT-JÉRÔME

16 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

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 16 logements idéalement situé offrant un fort potentiel de création de valeur. Six logements ont déjà été entièrement rénovés et remis au goût du jour, tandis que neuf unités demeurent à optimiser, permettant à l'acquéreur de poursuivre la croissance des revenus. Un actif bien positionné dans un secteur recherché, offrant un équilibre intéressant entre stabilité et potentiel d'appréciation. Une occasion à ne pas manquer pour un investisseur à la recherche de valeur ajoutée.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Les rénovations des logements inclus la plomberie et l'électricité
- ✓ 6 unités complètement rénovées
- ✓ 8 rangements à l'extérieur | 5 à louer

PRIX DEMANDÉ :
3 595 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plomberie et Panneau Électrique des logements rénovés
Six unités complètement rénovées
Portes et fenêtres remplacées en 2025
Toiture refaite en 2023

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

16



Nombre de stationnements

20 places

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux Indépendants

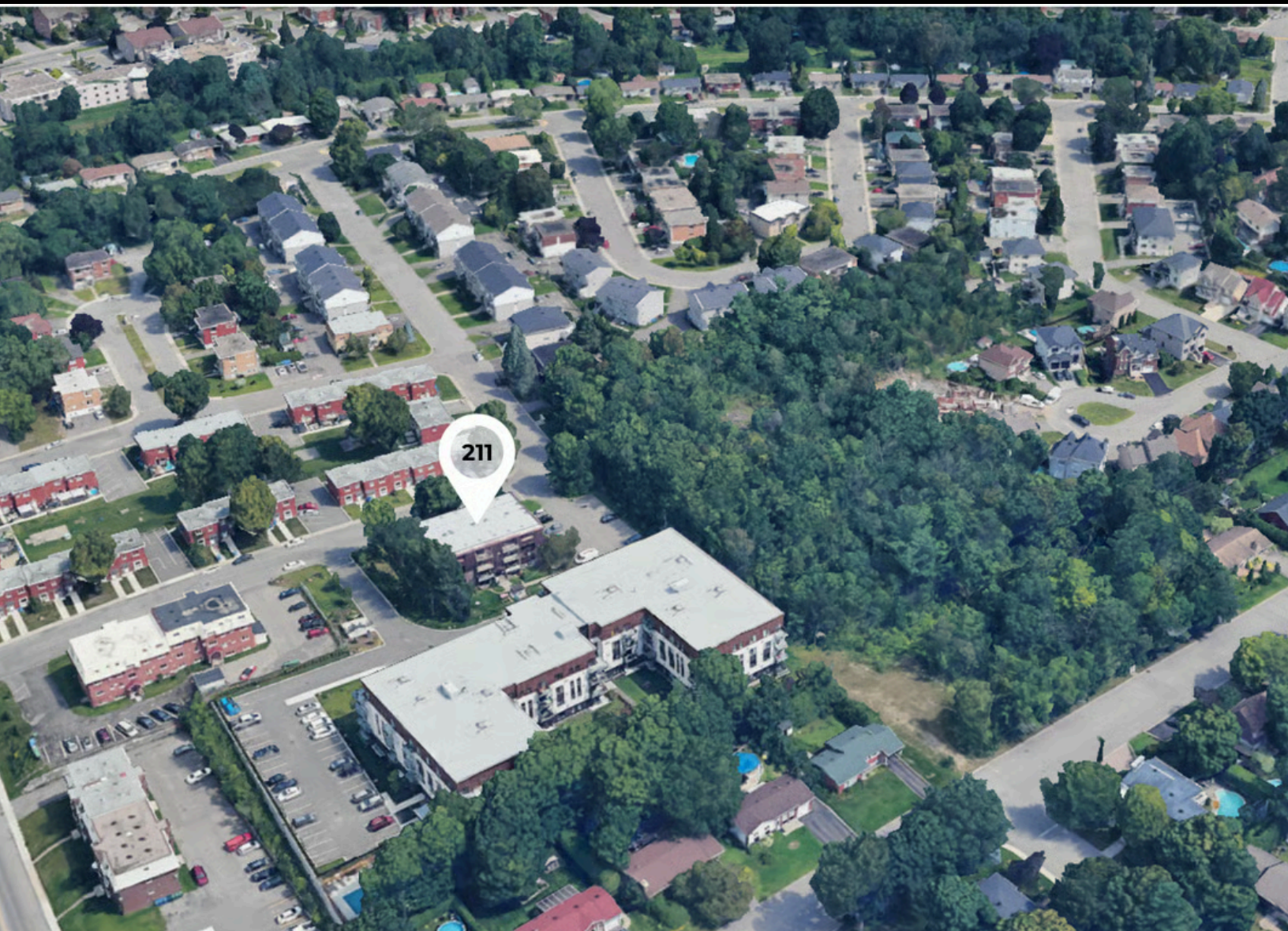


Système de chauffage

Plinthes Électriques | 3 logements ont une thermopompe



211 Calixa-Lavallee, Saint-Jérôme



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 141 053

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 361 100\$

Évaluation municipale du terrain 179 900\$

Évaluation municipale du bâtiment 1 181 200\$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1977

Caractéristiques

Plomberie Cuivre | PVC

Condition du toit Membrane Élastomère | 2023

Condition des portes Tous changées en 2025

Condition des balcons Ciment très bonne condition

Condition des fenêtres Tous changées en 2025

Conditions des cuisines 6 rénovées | 10 bonne condition

Panneaux électriques Disjoncteurs | 6 nouveaux panneaux

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 6 rénovées | 10 bonne condition

Revêtement des planchers Céramique | Vinyl hydrofuge | Plancher flottant | Autres

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 8 x 5 ½, 6 x 4 ½, 2 x 3 ½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 20 places

Superficie

Superficie terrain 1 995.30 m2



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Tous changées en 2025

Intercom et sonnette

Intercom avec Bell

Condition des fenêtres

Tous changées en 2025

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique | Vinyl hydrofuge |
Plancher flottant | Autres

Plomberie

Cuivre | PVC

Condition des balcons

Ciment très bonne condition

Système de chauffage

Plinthes Électriques | 3 logements
ont une thermopompe

Conditions des cuisines

6 rénovées | 10 bonne condition

Conditions des salles de bains

6 rénovées | 10 bonne condition

Condition du toit

Membrane Élastomère | 2023

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux Indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 6 nouveaux
panneaux

Étude environnementale

Mise à jour à faire

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	233 340 \$	98,3 %	1 215 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	2 680 \$	1,1 %	14 \$
Stationnement	1 320 \$	0,6 %	7 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	237 340 \$		1 236 \$
Vac / M. créances	9 494 \$	4 %	49 \$
RBE	227 846 \$		1 187 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	11 392 \$	5 %	712 \$
Taxes Municipales	Actuel	23 758 \$	10,4 %	1 485 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 552 \$	0,7 %	97 \$
Assurances	Actuel	13 033 \$	5,7 %	815 \$
Électricité	Actuel	2 389 \$	1 %	149 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 600 \$	0,7 %	100 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	2,8 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	4,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 278 \$	1 %	142 \$
Internet	Actuel	845 \$	0,4 %	53 \$
Dépenses Totales		74 448 \$	32,7 %	4 653 \$
Revenu Net		153 399 \$		9 587 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	2 694 605 \$	1 847 709 \$
TGA de financement	4,84 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,25 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	153 399 \$	153 399 \$
Paie ment Hypo. Annuel	147 547 \$	122 719 \$
Liquidité après hypo	5 851 \$	30 680 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	900 395 \$	1 747 291 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,8 %	4,1 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	11,74 %	8,23 %

CPL
224 700 \$

MRB
15,2

MRN
23,4

TGA
4,3 %



