

215 20E AVENUE O. VENISE-EN-QUEBEC

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Eleana Bergeron

Équipe Samuel & Jessika
Courtier Immobilier

📞 438-507-5328



eleana.bergeron@pmml.ca



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika
VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 450-512-7859



samuel.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

HYPOTHÈQUE TRANSFÉRABLE À 3,34 % - RENDEMENT ESTIMÉ À PLUS DE 20 %.

Magnifique immeuble de 6 logements situé à Venise-en-Québec, offrant des ratios financiers particulièrement intéressants grâce à une hypothèque transférable à un taux avantageux de 3,34 %, avec un terme restant de 6 ans et un amortissement de 36 ans. Cette structure de financement favorable contribue à un rendement estimé à plus de 20 %.

Possibilité également d'acquérir l'immeuble adjacent au 213, 20e Avenue O., permettant de regrouper un total de 12 unités.

Construction supérieure de 2022, située dans un secteur en pleine expansion. L'immeuble se distingue par son architecture contemporaine, ses matériaux durables et ses finitions haut de gamme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique à quelques minutes de la frontière américaine et du Lac Champlain.
- ✓ À proximité des plages, marinas, terrains de golf, pistes cyclables et nombreuses activités récréotouristiques.
- ✓ Plusieurs services sont inclus dans les baux, offrant un potentiel d'optimisation des revenus.
- ✓ À 30 minutes de la base militaire de Saint-Jean-sur-Richelieu, un moteur économique de la région.

PRIX DEMANDÉ :
1 879 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Aspirateur central

Cabanon attenant au balcon

Comptoirs de quartz

Insonorisation supérieure

Nombreux luminaires encastrés de qualité

Système de caméras de sécurité

Grand évier de cuisine

Armoires de cuisine offrant un espace de rangement généreux et optimisé, avec tiroirs coulissants et poubelle intégrée.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite avec garantie légale de qualité et de droit de propriété.

L'acheteur devra reprendre le prêt hypothécaire en place.

Banque: Banque National du Canada | Solde: 1 500 602,49\$ | Taux: 3.34 |

Terme: Novembre 2032 | Versement mensuel: 5 940,86\$

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

8 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



215 20e Avenue O., Venise-en-Quebec



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 5105926

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 452 500

Évaluation municipale du terrain 244 700

Évaluation municipale du bâtiment 1 207 800

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 2022

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logements

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 8 espaces

Superficie

Superficie terrain 9890



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Oui - Inclue dans les baux

Condition des portes

2022

Intercom et sonnette

Oui - Sonnette à l'entrée

Condition des fenêtres

2022

Revêtement extérieur

Brique et aluminium

Revêtement des planchers

Céramique et flottant

Plomberie

PEX/ABS

Condition des balcons

2022

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Qualité supérieur - Comptoir de Quartz

Conditions des salles de bains

Très bonne état

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

À vérifier

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	112 380 \$	100 %	1 561 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	112 380 \$		1 561 \$
Vac / M. créances	3 371 \$	3 %	47 \$
RBE	109 009 \$		1 514 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	4 633 \$	4,3 %	772 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 101 \$	12 %	2 184 \$
Taxes Scolaires	Actuel	909 \$	0,8 %	152 \$
Assurances	Actuel	2 484 \$	2,3 %	414 \$
Électricité	Actuel	400 \$	0,4 %	67 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	862 \$	0,8 %	144 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel			
Réserve Structurelle				
Concierge				
Entretien				
Electromenagers	Actuel	2 160 \$	2 %	360 \$
WiFi				
Thermopompe	Actuel	1 140 \$	1 %	190 \$
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 090 \$	1 %	182 \$
Télécommunications	Actuel	5 400 \$	5 %	900 \$
Entretien Et Réparation	Actuel	1 800 \$	1,7 %	300 \$
Dépenses Totales		33 979 \$	31,2 %	5 663 \$
Revenu Net		75 030 \$		12 505 \$

FINANCEMENT

	schl	Assumption hypothécaire
Montant du prêt maximum	1 327 497 \$	1 500 602 \$
TGA de financement	4,80 %	
Ratio de couverture de dettes	1.1	
Taux d'intérêt	4,2 %	3,34 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	Assumption hypothécaire
Revenu net	75 030 \$	75 030 \$
Paie ment Hypo. Annuel	72 586 \$	71 280 \$
Liquidité après hypo	2 443 \$	3 750 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	551 503 \$	378 398 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,0 %	6,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 3,53 %	15,01 %	24,1 %

CPL
313 200 \$

MRB
16,7

MRN
25

TGA
4 %







