

**2310 MCGILL
LONGUEUIL**

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe

VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |

Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Superbe propriété très bien localisée. Emplacement de choix. 8 unités. Immeuble isolé composé de 4 x 5.5 + 4 x 4.5. Appartement de grandes dimensions. Plusieurs améliorations locatives ont été faites, et l'immeuble est en bonne condition générale. Cet investissement est tout près des autoroutes & des grandes routes. 10 places de stationnement extérieur. Superbe opportunité avec potentiel indéniable pour optimisation & création de valeurs. Un logement 5 et demi sera vacant à compter du 1 août 2026.'

FAITS SAILLANTS

- ✓ Proximité de tous les services (Épiceries, restaurants, centres commerciaux, des parcs, école)
- ✓ À 2 minutes de l'autobus et à 10 minutes du métro Longueuil
- ✓ Grands potentiels d'augmenter davantage les revenus locatifs

PRIX DEMANDÉ :
1 675 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation de certains logements;

Toiture 2018

Installation de balcons en fibre de verre en 2011.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Apt 8 sera vacant à compter du 1 août 2026 - loyer potentiel de 1750 \$

Grands cabanons extérieurs et espaces de rangement

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat. Les remarques, descriptions, caractéristiques et projections financières contenues dans le présent document sont à titre indicatif seulement et ne doivent pas être considérées comme étant exactes sans vérification diligente préalable. Les informations divulguées proviennent de sources que nous considérons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons garantir l'exactitude. Il appartient à l'acheteur de prendre la responsabilité de vérifier les informations et de se déclarer satisfait ou pas de sa vérification diligente effectuée suite à une promesse d'achat acceptée.

Responsabilité des électros

Locataire



Nombre d'unités

8

Nombre de stationnements

10 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

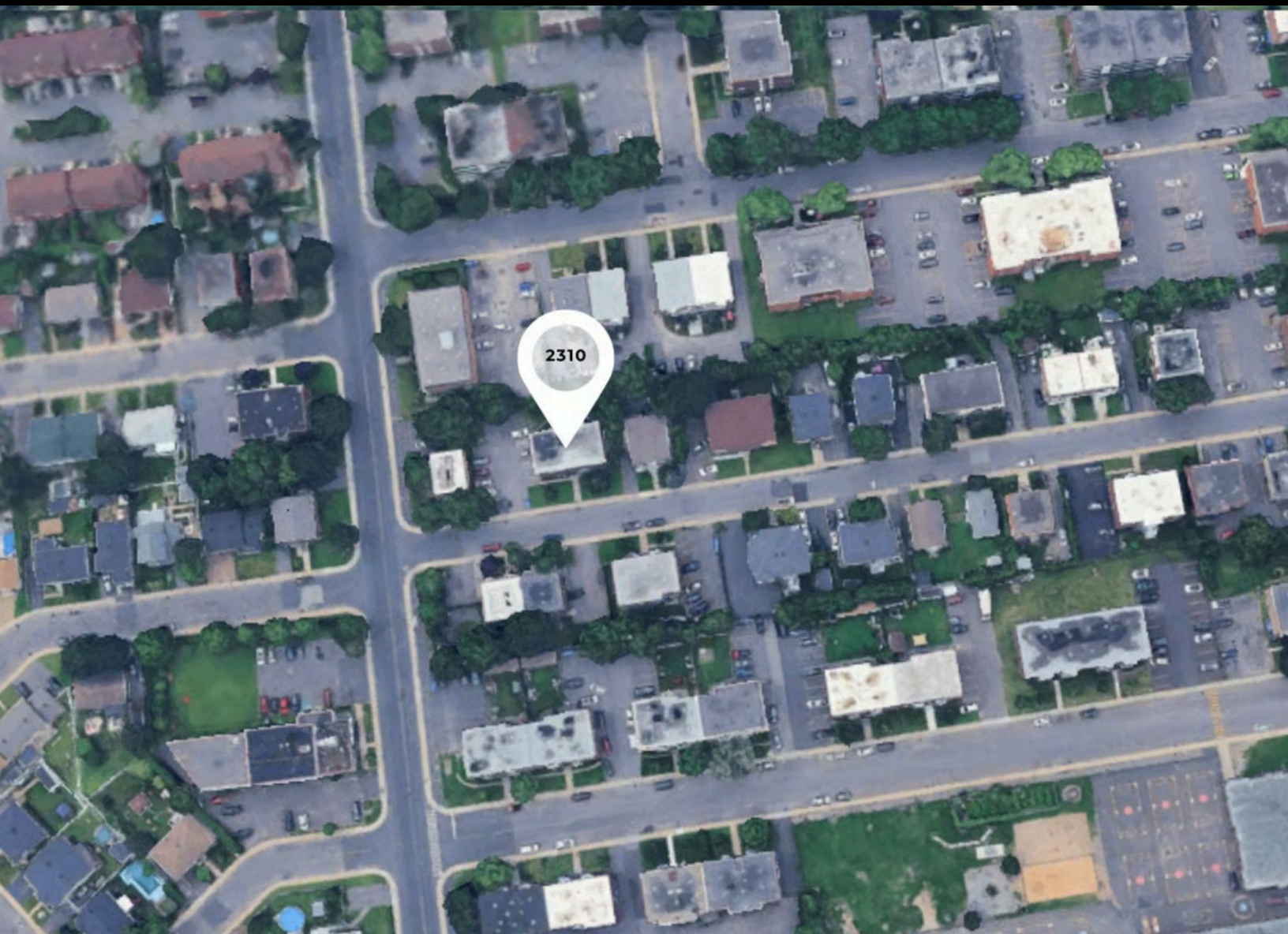


Système de chauffage

Plinthes électriques



2310 McGill, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 222 305

Évaluation Municipale

Évaluation municipale 1 459 800 \$

Évaluation municipale du terrain 564 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment 895 400 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

Système Électromécanique

Système d'incendie DéTECTEURS de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 8

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

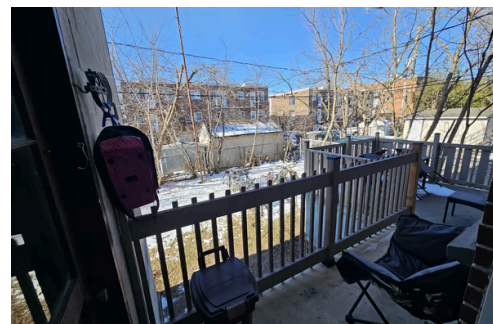
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 10 espaces

Superficie

Superficie terrain 11 571 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

cuivre, ABS et fonte pour les colonnes principales

Condition des balcons

Balcons en fibre de verre (2011)

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

Condition du toit

Membrane / 2018

Entente concierge

Aucune, il n'y a pas de concierge

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc & parqueterie , flottant et céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	95 616 \$	100 %	996 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Lockers			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	95 616 \$		996 \$
Vac / M. créances	2 868 \$	3 %	30 \$
RBE	92 748 \$		966 \$

DÉPENSES

		ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 942 \$	4,3 %	493 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 616 \$	11,4 %	1 327 \$
Taxes Scolaires	Actuel	967 \$	1 %	121 \$
Assurances	Actuel	7 928 \$	8,5 %	991 \$
Électricité	Actuel	260 \$	0,3 %	33 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 529 \$	1,6 %	191 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Conciergerie	Normalisé	1 720 \$	1,9 %	215 \$
Entretien	Normalisé	4 880 \$	5,3 %	610 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
Dépenses Totales		31 842 \$		3 980 \$
Revenu Net		60 906 \$		7 613 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL APH 100	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	764 012 \$	1 203 058 \$	1 109 438 \$
TGA de financement	5,98 %	4,81 %	4,67 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,1 %	4,0 %	4,0 %
Amortissement	25 Ans	50 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL APH 100	SCHL APH 50
Revenu net	60 906 \$	60 906 \$	60 906 \$
Paiement Hypo. Annuel	48 725 \$	58 292 \$	58 468 \$
Liquidité après hypo	12 181 \$	2 614 \$	2 437 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	910 988 \$	471 942 \$	565 562 \$
Rendement sur liquidité	1,3 %	0,6 %	0,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,3 %	2,3 %	2,6 %

CPL
209 400 \$

MRB
17,5

MRN
27,5

TGA
3,6 %

SOMMAIRE DES LOYERS

RÉSIDENTIEL

Logement	Type	Superficie	Montant	Échéance	Remarques
1	4.5		828 \$	août 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 79...
2	5.5		900 \$	juin 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 87...
3	4.5		895 \$	mai 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 8...
4	5.5		985 \$	oct. 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 9...
5	4.5		870 \$	juin 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 8...
6	5.5		845 \$	juin 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 81...
7	4.5		895 \$	août 2027	Loyer actuel 2025-2026 : 8...
8	5.5		1 750 \$	juill. 2026	Vacant à partir du 1er août
Total Mensuel Résidentiel			7 968 \$		
Total annuel			95 616 \$		
Total mensuel			7 968 \$		
Total annuel			95 616 \$		

