

2386 - 2400 LETOURNEUX HOCHELAGA-MAISONNEUVE

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Housseem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 438-393-6529

✉️ housseem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 9 unités, composé de 9 x 4.5 et offrant 5 places de stationnement, situé au cœur du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Emplacement de choix, à courte distance des stations de métro Pie-IX et VIAU, directement en face de l'école secondaire Eulalie-Durocher et à proximité immédiate du Stade Olympique et du Jardin botanique. Les logements sont spacieux et ont tous les mêmes dimensions, les 3 unités du rez-de-chaussée bénéficient chacune d'une cour arrière privée. L'immeuble a été bien entretenu au fil des années et a bénéficié de nombreuses rénovations et améliorations. Gestion facile et efficace, les frais énergétiques étant assumés par les locataires. Une excellente occasion d'investissement offrant un fort potentiel d'optimisation grâce à la superficie des logements et à son emplacement recherché.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À 700 mètre du métro Pie-IX et à 900 mètre du métro VIAU.
- ✓ Accès rapide au réseau d'autobus du blvd Pie-IX et de la rue Hochelaga.
- ✓ À proximité du Marché Maisonneuve et de la Promenade Ontario, reconnue pour ses restaurants, cafés, commerces et terrasses.

PRIX DEMANDÉ :
1 709 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Deux balcons arrière, ceux des logements #2398 et #2400, ont été refaits.

Filage électrique refait et panneaux électriques remplacés.

Plomberie remplacées en PEX dans le vide sanitaire et dans certains logements.

Entrée d'eau principale de chaque logement remplacée par une entrée en cuivre dans le vide sanitaire.

Ajout de colonnes de soutien dans le vide sanitaire.

Deux escaliers nettoyés et repeints; marches de l'escalier avant refaites.

Tous les chauffe-eau ont été remplacés en 2022 et 2024, à l'exception de deux, remplacés en 2017.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Loyer nettement inférieur au marché, la moyenne actuelle est de 883\$/mois.

9 x 4.5 de type pièce double.

Le montant d'assurance est de 9 106\$/année, ce qui est supérieur au marché.

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

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
9

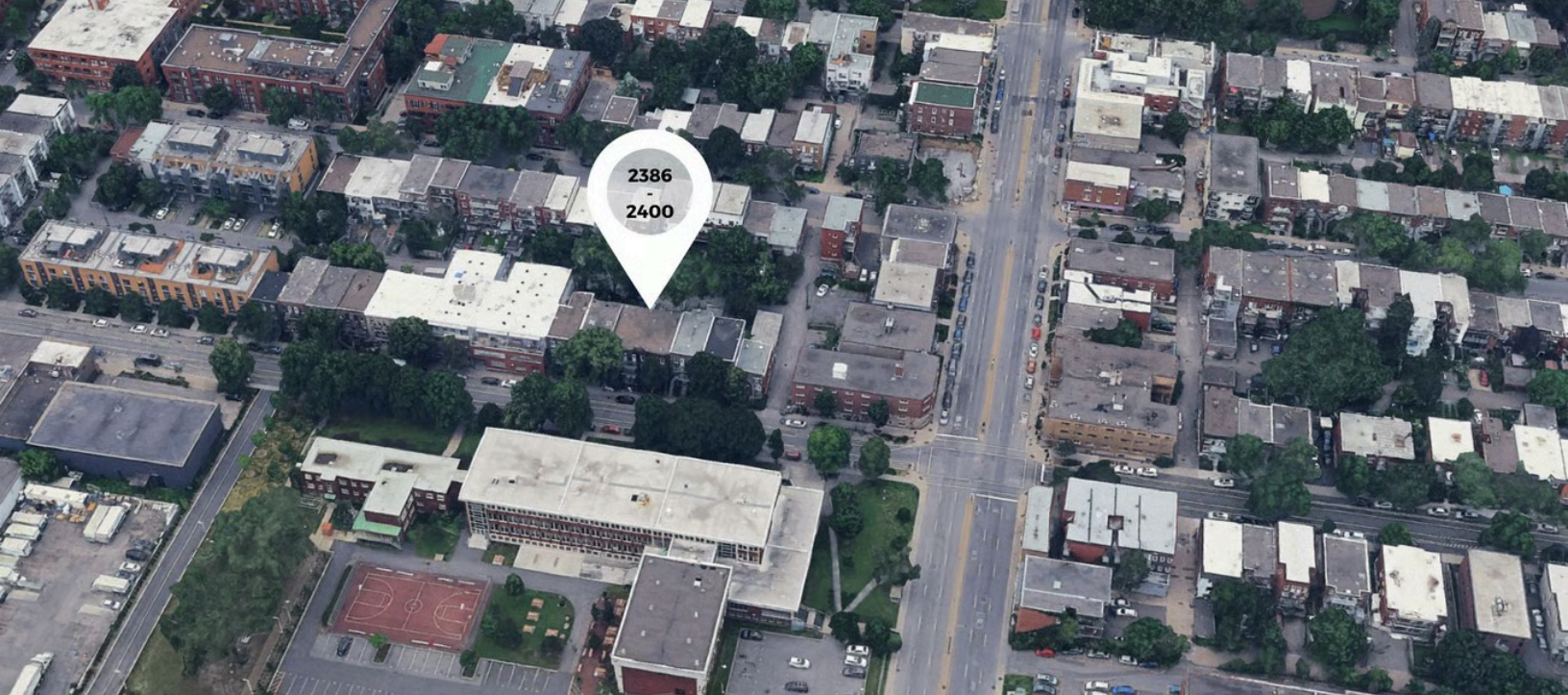


Nombre de stationnements
5 places

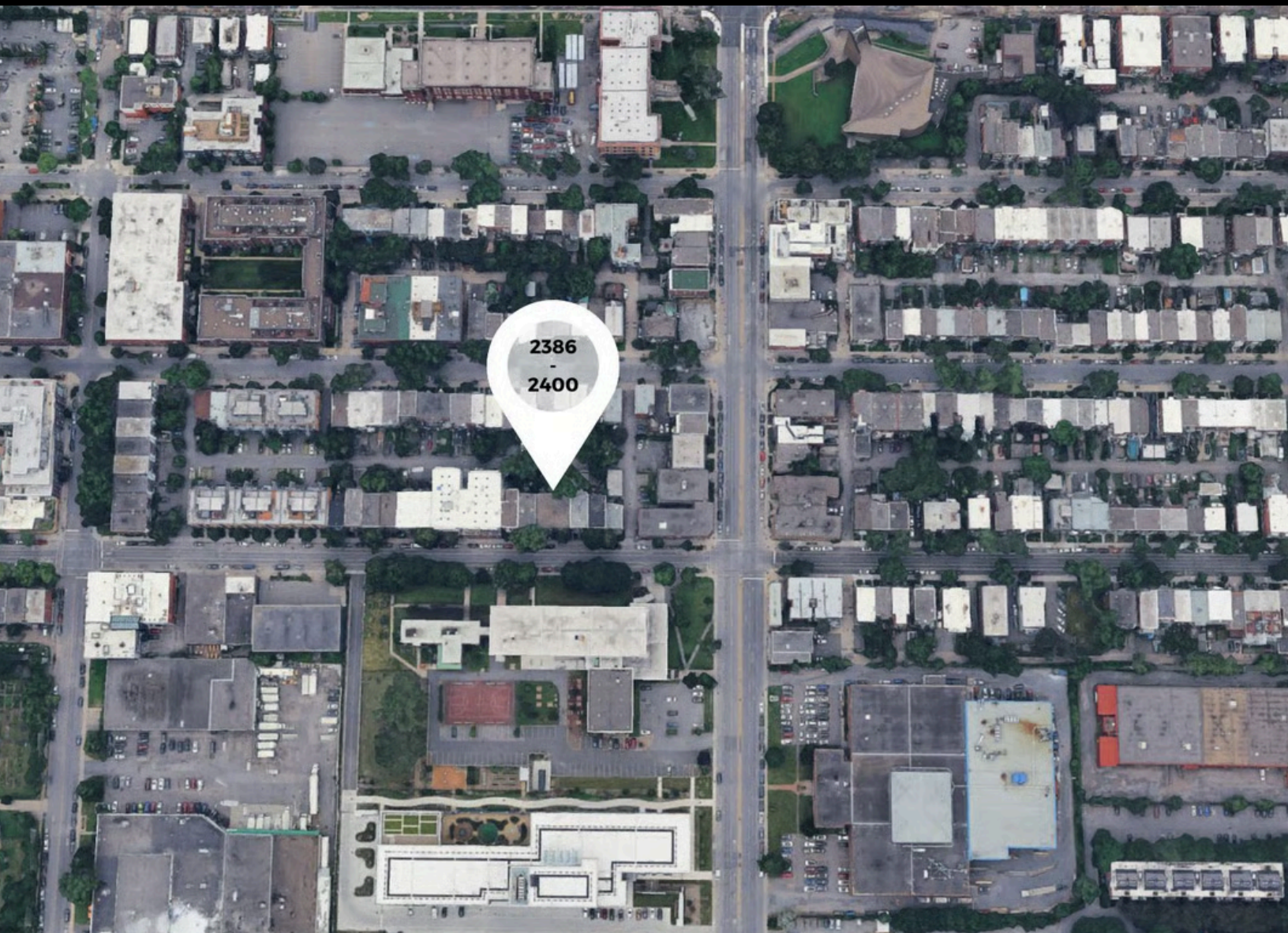
Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants



Système de chauffage
Plinthes électriques



2386 - 2400 Letourneux, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 880 522

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 608 400 \$

Évaluation municipale du terrain 661 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 946 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Briques et bois

Année de construction 1910

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS et PEX

Condition du toit Bon état

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Fibre de verre – Avant, Bois – Arrière | Bon état

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines 4 x Rénovées 2012 | 5 x Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs | 100 AMP

Revêtement extérieur Briques

Conditions des salles de bains 4 x Rénovées 2012 | 5 x Bon état

Revêtement des planchers Flottant, Céramique et linoléum (cuisines)

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 36

Nombre d'unités 9 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 5 places

Superficie

Superficie terrain 5 000 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 100 AMP

Conditions des salles de bains

4 x Rénovées 2012 | 5 x Bon état

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Briques

Étude environnementale

À venir

Plomberie

Cuivre, ABS et PEX

Condition des balcons

Fibre de verre - Avant, Bois -
Arrière | Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

4 x Rénovées 2012 | 5 x Bon état

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

Flottant, Céramique et linoléum
(cuisines)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	95 400 \$	100 %	883 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	95 400 \$		883 \$
Vac / M. créances	2 862 \$	3 %	27 \$
RBE	92 538 \$		857 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 164 \$	4,5 %	463 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 583 \$	11,4 %	1 176 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 218 \$	1,3 %	135 \$
Assurances	Estimé	6 300 \$	6,8 %	700 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	2,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	6,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	925 \$	1 %	103 \$
Dépenses Totales		31 741 \$	34,3 %	3 527 \$
Revenu Net		60 797 \$		6 755 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 075 688 \$	1 122 928 \$	1 161 302 \$
TGA de financement	4,80 %	5,14 %	4,97 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	60 797 \$	60 797 \$	60 797 \$
Paieement Hypo. Annuel	58 374 \$	58 498 \$	58 198 \$
Liquidité après hypo	2 423 \$	2 299 \$	2 600 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	633 312 \$	586 072 \$	547 698 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	0,4 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,2 %	2,0 %	1,8 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,56 %	7,79 %	8,07 %

CPL
189 900 \$

MRB
17,9

MRN
28,1

TGA
3,6 %

