

241 - 251 7E AVENUE NORD FLEURIMONT

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ jessika.lahaie@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble en brique de 6 logements idéalement situé sur la 7e Avenue N, à seulement 1 km du Cégep de Sherbrooke et directement en face de l'École Sainte-Famille. La propriété comprend 6 unités de type 4 ½, dont 4 ont été rénovées au goût du jour. Les frais d'énergie sont assumés par les locataires.

Plusieurs améliorations importantes ont été réalisées au fil des années, incluant les balcons avant, une partie des fenêtres, l'entrée du sous-sol, 4 réservoirs indépendants, la toiture, et plus encore.

Immeuble bien entretenu offrant un excellent potentiel, parfait pour un premier investissement ou pour bonifier votre portefeuille immobilier.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique pour une clientèle étudiante ou dynamique.
- ✓ Le sous-sol est très grand et pourrait offrir des espaces de rangement aux locataires.

PRIX DEMANDÉ :
1 069 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

4 appartements entièrement rénovés

Entrée de cave couverte

Balcons avant

Une partie des fenêtres en 2024

Toiture en membrane élastomère 2022

Réservoirs électriques: 2 x 2018, 4 x 2024

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'immeuble est grevé d'une servitude pour le droit de passage de fils électriques souterrains provenant de l'immeuble voisin. Les fils ont été passés pour desservir l'immeuble, mais ne sont actuellement pas branchés.

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

Déneigement: 829.00\$ Pelouse: 345.00\$

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

6 espaces

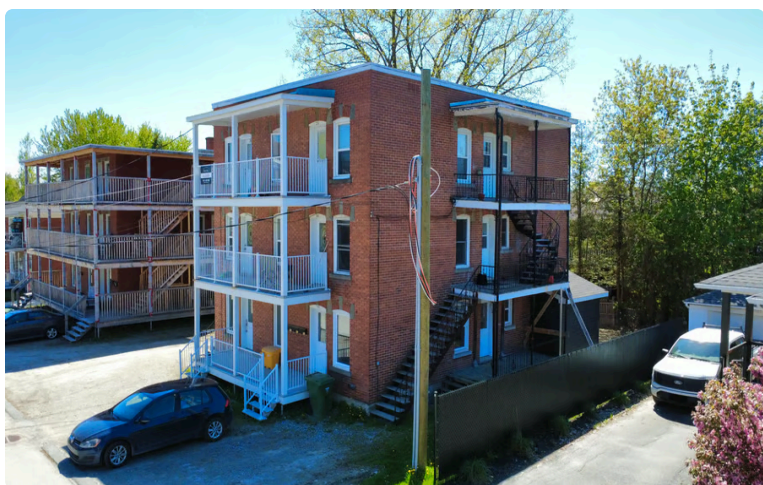
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



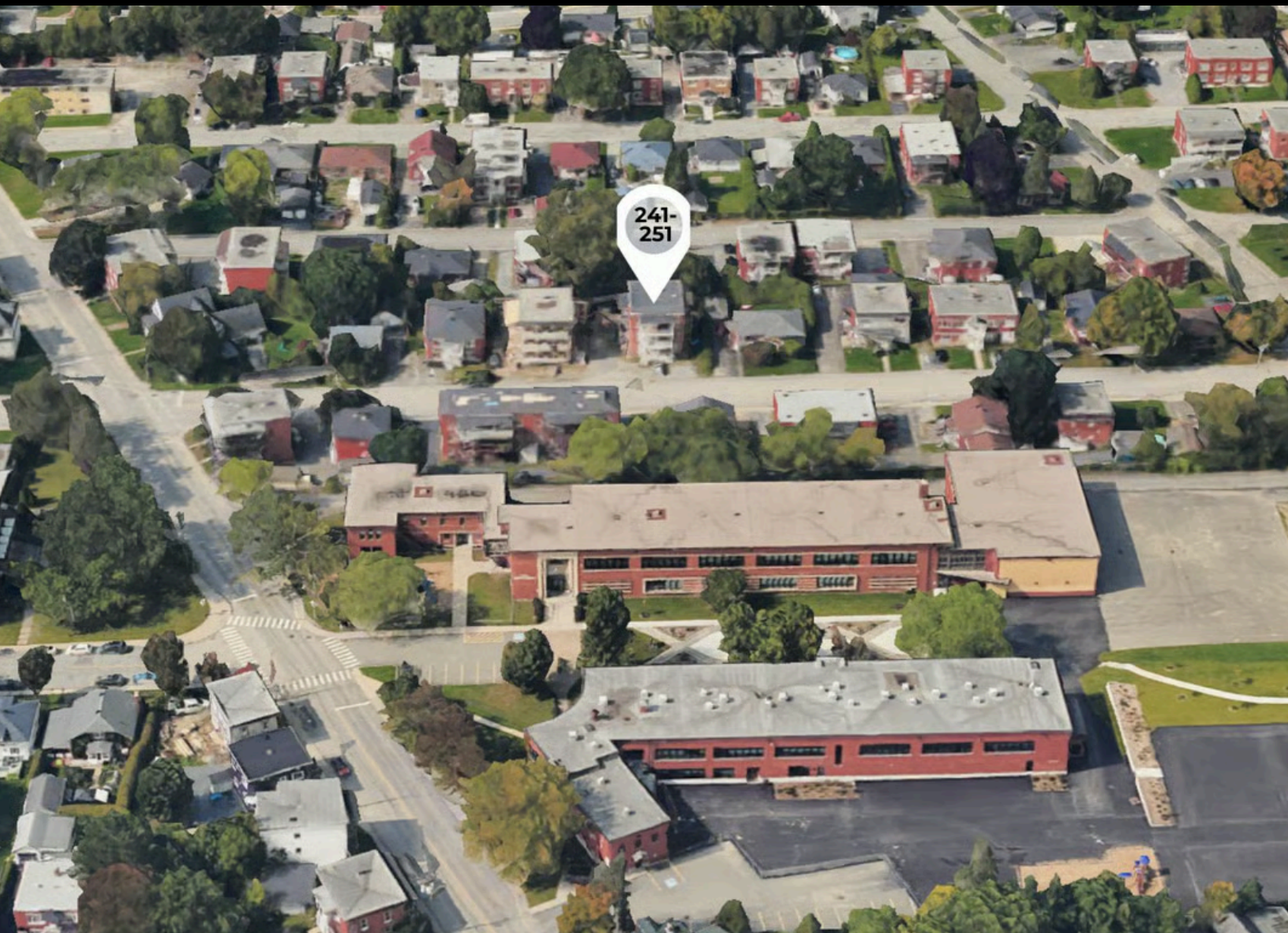
Système de chauffage

Plinthes électriques





241 - 251 7e Avenue Nord, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 330 043

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 615 600 \$

Évaluation municipale du terrain 86 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 529 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1950

Système Électromécanique

Système d'incendie Non, entrée indépendantes

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 24

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 6 espaces

Superficie

Superficie terrain 5 148 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Une partie 2024, l'autre partie 15 ans environ

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Une partie 2024, l'autre partie 15 ans environ

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle, bois franc

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons

Fibre de verre (façade) bon état / Bois (côté) à refaire

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

4 cuisines rénovées au complet

Conditions des salles de bains

4 salles de bains rénovées au complet

Condition du toit

Membrane élastomère (2022)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	74 028 \$	100 %	1 028 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	74 028 \$		1 028 \$
Vac / M. créances	2 221 \$	3 %	31 \$
RBE	71 807 \$		997 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 231 \$	4,5 %	539 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 849 \$	10,9 %	1 308 \$
Taxes Scolaires	Actuel	418 \$	0,6 %	70 \$
Assurances	Actuel	4 119 \$	5,7 %	687 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	5,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	718 \$	1 %	120 \$
Dépenses Totales		22 035 \$	30,7 %	3 673 \$
Revenu Net		49 772 \$		8 295 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	843 738 \$	594 281 \$
TGA de financement	5,01 %	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	49 772 \$	49 772 \$
Paieement Hypo. Annuel	48 168 \$	41 476 \$
Liquidité après hypo	1 603 \$	8 295 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	225 262 \$	474 719 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	4,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	13,88 %	8,85 %

CPL
178 200 \$

MRB
14,4

MRN
21,5

TGA
4,7 %

