

2470 HENRI-BOURASSA E AHUNTSIC

11 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Yacine Bouda

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 514-549-3768

✉️ yacine.bouda@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

en rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble multilogements de 11 unités stratégiquement situé directement sur le boulevard Henri-Bourassa à Montréal-Nord avec un arrêt d'autobus à la porte, assurant une excellente accessibilité et une forte attractivité locative. Composé de 2 x 4 ½, 5 x 3 ½ et 4 x Studios, l'immeuble offre un mix locatif répondant à une demande soutenue pour les différents types d'unités. Le chauffage électrique est assumé par les locataires, contribuant à une gestion optimisée des dépenses d'exploitation. Grâce à son emplacement stratégique et à sa configuration, cette propriété représente une opportunité d'investissement stable avec un potentiel d'optimisation intéressant dans un marché locatif dynamique.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Excellente desserte en transport en commun avec plusieurs lignes d'autobus à proximité.
- ✓ Accès rapide au pont Papineau facilitant les déplacements.
- ✓ Emplacement stratégique sur le boulevard Henri-Bourassa, entre l'avenue Papineau et le boulevard Saint-Michel.
- ✓ À proximité de nombreux services, parcs et établissements scolaires.

PRIX DEMANDÉ :
1 950 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Changement de plancher en céramique dans 3 appartements.

Plusieurs fenêtres remplacées.

Aire commune avec planchers en céramique.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Chauffage électrique payé par les locataires

Système central d'eau chaude (électricité payée par le propriétaire)

Électroménagers inclus : cuisinières et réfrigérateurs

Zonage permissif (Zone 1508) 4 étages.

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur, [...].
(voir le courtier pour la clause complète).

Le vendeur est un courtier immobilier.

Responsabilité des électros

Propriétaire (poêle, réfrigérateur) sauf pour 1 unité

Nombre d'unités

11



Nombre de stationnements

N/a

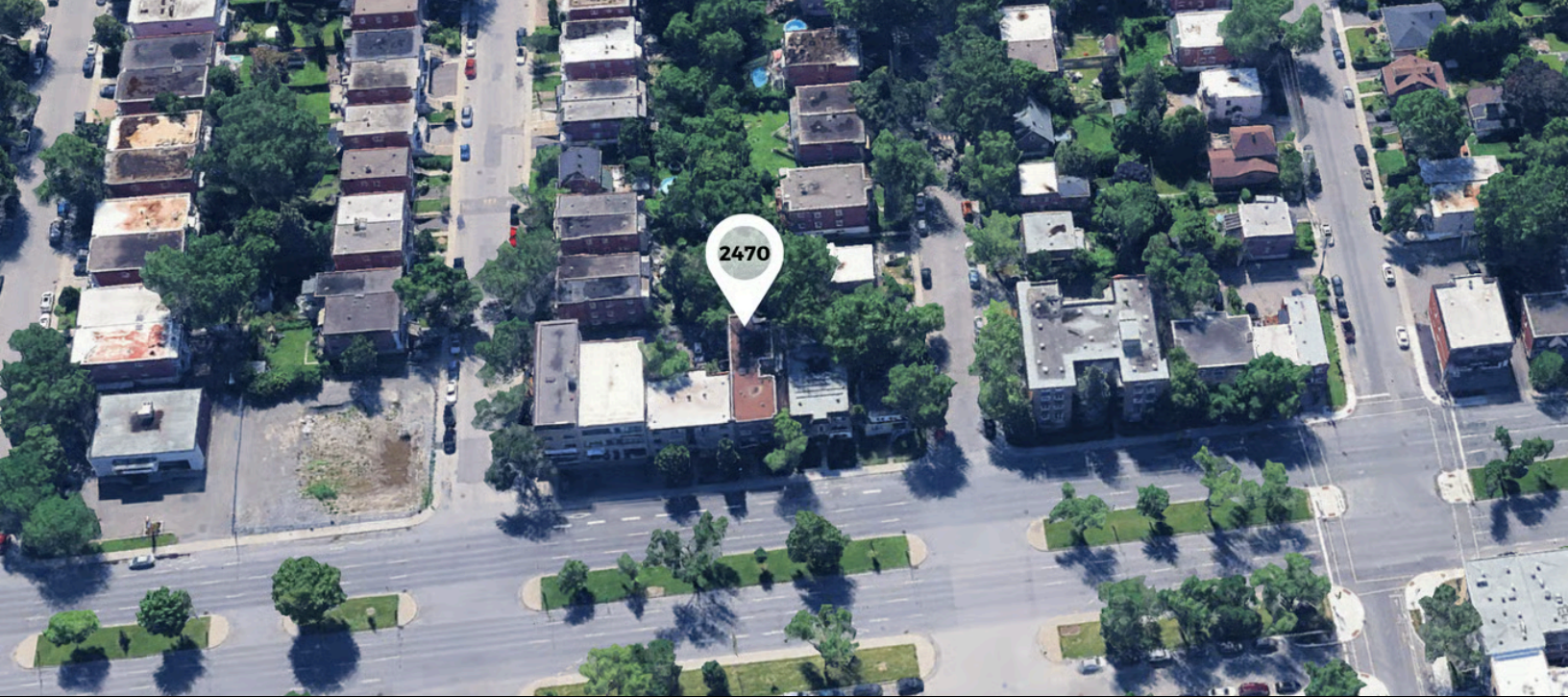
Système d'eau chaude

3 x Réservoirs indépendants 60 gal. (moins de 5 ans)

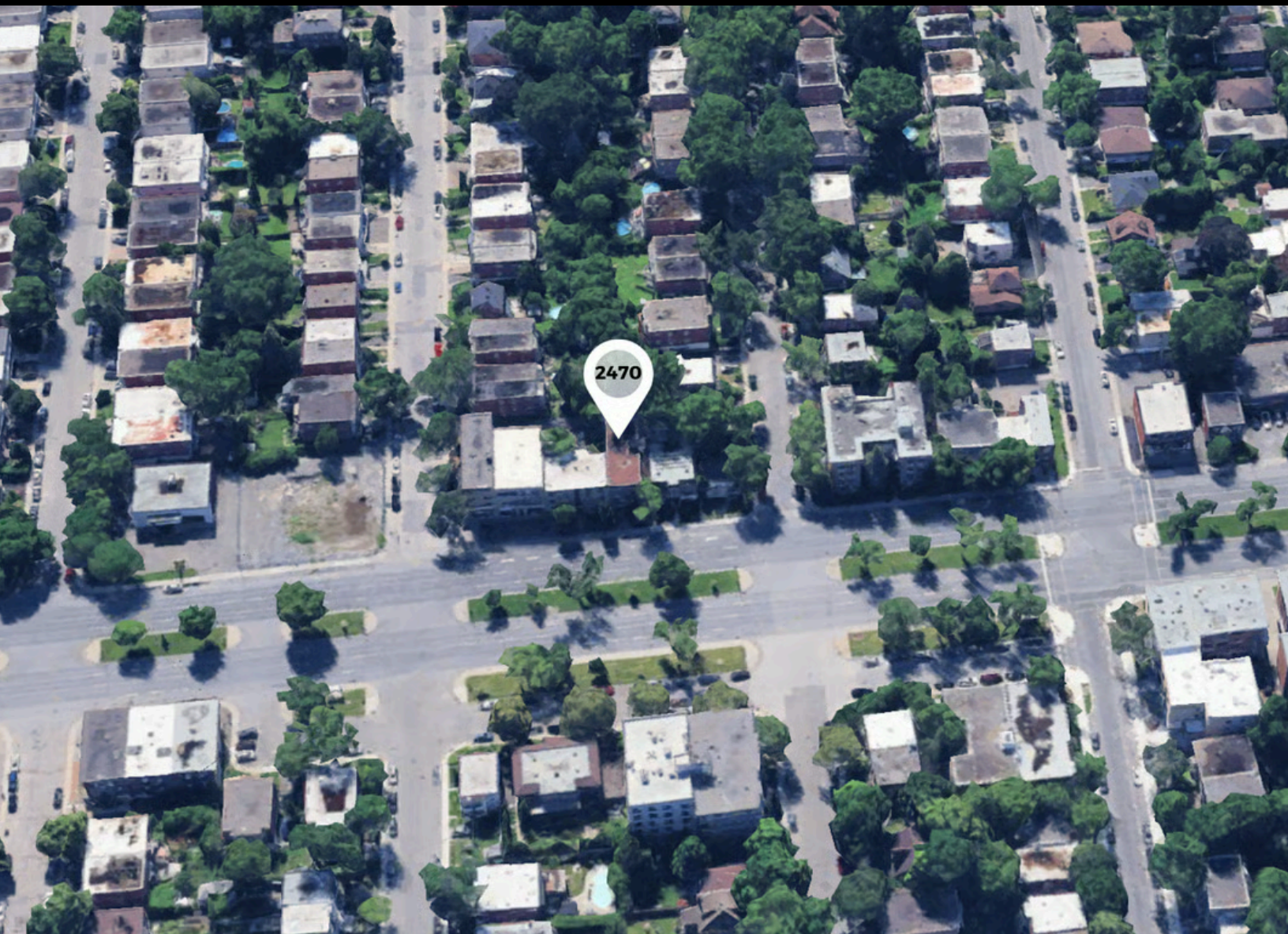


Système de chauffage

Plinthes électriques



2470 Henri-Bourassa E, Ahuntsic



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 1742183

⚖️ Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 318 100 \$

Évaluation municipale du terrain 165 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 152 300 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment en rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1967

☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes 2012-2015

Condition des balcons Bois (refait entre 2012-2015)

Condition des fenêtres Aluminium, PVC, Coulissante

Conditions des cuisines Bonne condition

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Briques

Conditions des salles de bains Bonne condition

Revêtement des planchers Bois, Céramique et flottant

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteur d'incendie et de fumée (non relié)

🏠 Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 2 x 4.5 + 5 x 3.5 + 1 x 2.5 + 3 x Studios

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Propriétaire (poêle, réfrigérateur) sauf pour 1 unité

Responsabilité du chauffage Locataires excepté 3 x Studios

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

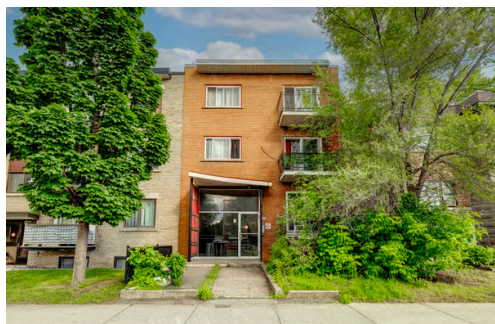
🅑 Stationnement

Type de stationnement N/a

Nombre de stationnements N/a

📏 Superficie

Superficie terrain 2 550 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

Oui, à l'immeuble apt#4

Système d'eau chaude

3 x Réservoirs indépendants 60 gal. (moins de 5 ans)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

2012-2015

Intercom et sonnette

Interphone et sonnette

Condition des fenêtres

Aluminium, PVC, Coulissante

Revêtement extérieur

Briques

Revêtement des planchers

Bois, Céramique et flottant

Plomberie

Cuivre

Condition des balcons

Bois (refait entre 2012-2015)

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Conditions des salles de bains

Bonne condition

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	100 440 \$	98,8 %	761 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	1 200 \$	1,2 %	9 \$
Revenus Totaux	101 640 \$		770 \$
Vac / M. créances	3 049 \$	3 %	23 \$
RBE	98 591 \$		747 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 437 \$	4,5 %	403 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 299 \$	8,4 %	754 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 036 \$	1,1 %	94 \$
Assurances	Actuel	11 750 \$	11,9 %	1 068 \$
Électricité	Actuel	9 321 \$	9,5 %	847 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 750 \$	2,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 700 \$	7,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	986 \$	1 %	90 \$
Dépenses Totales		46 278 \$	46,9 %	4 207 \$
Revenu Net		52 312 \$		4 756 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 100	Conventionnel
Montant du prêt maximum	967 048 \$	1 051 064 \$	636 488 \$
TGA de financement	4,60 %	4,73 %	6,16 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,9 %	3,9 %	4,4 %
Amortissement	40 Ans	50 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 100	Conventionnel
Revenu net	52 312 \$	52 312 \$	52 312 \$
Paieement Hypo. Annuel	49 072 \$	48 913 \$	41 850 \$
Liquidité après hypo	3 241 \$	3 399 \$	10 462 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	982 952 \$	898 936 \$	1 313 512 \$
Rendement sur liquidité	0,3 %	0,4 %	0,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,4 %	1,2 %	1,9 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	5,4 %	5,5 %	4,9 %

CPL
177 300 \$

MRB
19,2

MRN
37,3

TGA
2,7 %

