

2540 DU QUESNE HOCHELAGA-MAISONNEUVE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Nick Slobodinuk

Équipe Slobodinuk & Rainville

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-909-7467

✉️ nick@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi-détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble résidentiel de qualité de 8 logements signé Samcon, construit en 2022, à deux pas du métro Cadillac, de la rue Sherbrooke Est et de l'autoroute 25, dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Bâtiment en brique et bois sur 4 niveaux. Sept unités de 3 chambres et 2 salles de bains (985 à 1 012 pi²) et une unité de 4 chambres sur 2 niveaux (1 360 pi²), soit environ 8 336 pi² habitables. Prêt assumable jusqu'en 2028, avec possibilité de revente en condos.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Qualité signé Samcon, gagnant de plusieurs prix APCHQ Domus, constructeur de l'année
- ✓ 8 unités : 7 x 5½ (3 CAC, 2 SDB) + 1 x 6½ (4 CAC, 2 SDB, 2 niveaux)
- ✓ Rez-de-jardin avec cour anglaise et portes-patio
- ✓ 3 stationnements extérieurs
- ✓ Zonage H.2-4 : potentiel de vente à l'unité (copropriété)
- ✓ Rapport acoustique disponible
- ✓ Financement APH Select SCHL, 50 ans amortissement en efficacité énergétique

PRIX DEMANDÉ :
4 395 000 \$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Financement en place transférable : First National, solde $\approx$ 2 645 000 \$ (déc. 2025), taux 4,85 %, échéance 15 novembre 2028. Libération des logements possible à discuter.

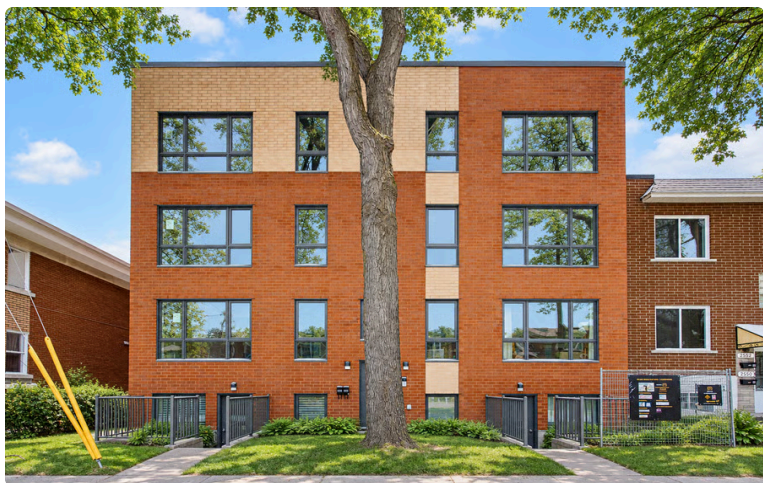
Fenêtres à triple vitrage, bâtiment à efficacité énergétique supérieure selon la SCHL : 100 points au financement APH Select.

Responsabilité des électros

À vérifier

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

3

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants un par logement



Système de chauffage

Plinthes électriques; thermopompe ou climatiseur mural selon l'unité



2540 du Quesne, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 281 688

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 973 600 \$

Évaluation municipale du terrain 431 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 2 542 600 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Semi-détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 2022

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 41

Nombre d'unités 1 x 6.5 + 7 x 5.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans les logements

Responsabilité des électroménagers À vérifier

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Prêt a assumer First National, solde ≈ 2 645 000 \$ (déc. 2025), taux 4,85 %, échéance 15 novembre 2028. Liberation des logements possible à discuter, pour anticiper une vente en copropriété. Possibilité d'achats par actions.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur (Place privée)

Nombre de stationnements 3

Superficie

Superficie terrain 4 124 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Toit plat, 2022

Entente concierge

Ménage des aires communes à contrat (ffi 150 \$/mois)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants un par logement

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

2022, haute qualité

Internet et télécom

Oui, câblé dans chaque unité

Condition des portes

Portes vitrées, 2022

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

PVC et aluminium, 2022

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Oui

Plomberie

2022

Condition des balcons

Grands & garde-corps en métal noir

Système de chauffage

Plinthes électriques; thermopompe ou climatiseur mural selon l'unité

Conditions des cuisines

2022, haute qualité

Distance caserne et borne fontaine

À vérifier

Revêtement des planchers

Plancher flottant et céramique

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	228 504 \$	98,6 %	2 380 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Divers	3 353 \$	1,4 %	35 \$
Revenus Totaux	231 857 \$		2 415 \$
Vac / M. créances	6 956 \$	3 %	72 \$
RBE	224 901 \$		2 343 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	10 121 \$	4,5 %	1 265 \$
Taxes Municipales	Actuel	19 691 \$	8,8 %	2 461 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 283 \$	1 %	285 \$
Assurances	Actuel	5 443 \$	2,4 %	680 \$
Électricité	Actuel	744 \$	0,3 %	93 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	0,9 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	2,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Estimé	610 \$	0,3 %	76 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts				
Comptable				
Alarme Incendie / Sécurité				
Dépenses Totales		46 492 \$	20,7 %	5 811 \$
Revenu Net		178 410 \$		22 301 \$

FINANCEMENT

SCHL APH 100

Montant du prêt maximum	2 644 900 \$
TGA de financement	
Ratio de couverture de dettes	
Taux d'intérêt	4,85 %
Amortissement	50 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL APH 100

Revenu net	178 410 \$
Paielement Hypo. Annuel	141 276 \$
Liquidité après hypo	37 134 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 750 100 \$
Rendement sur liquidité	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,94 %

CPL
549 400 \$

MRB
19

MRN
24,6

TGA
4,1 %

