

2625 HOGAN VILLE-MARIE E

12 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe
VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |
Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca



Jennifer Cartagena

Équipe Hendrik Lapointe
VP

Courtier Immobilier, CPA

📞 514-996-1650



jennifer.cartagena@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Maison en rangée

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Superbe propriété très bien localisée. Emplacement de choix. 12 unités. Immeuble composé de 12 x 3 1/2, hors sol. Emplacement central et forte demande locative. Proximité des stations de métro et excellent accès au transport collectif. Les loyers actuels sont bien en dessous du marché en matière de valeur locative. Plusieurs améliorations locatives ont été faites et l'immeuble est en très bonne condition générale. Actif de qualité et rare dans un secteur de choix.

FAITS SAILLANTS

- ✓ 1 logement en bonne état prêt à être loué à la valeur locative du marché.
- ✓ Immeuble très bien entretenu, plusieurs rénovations au fil du temps et l'ensemble des unités a été rénové au fil des années.
- ✓ Proximité de tous les services (épiceries, restaurants, centres commerciaux, parcs, écoles). L'adresse obtient un Walk Score supérieur à 90.
- ✓ Excellente opportunité d'optimisation.

PRIX DEMANDÉ :
2 350 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite en mai 2026.

Unités complètement rénovées : 12 logements refaits, plomberie et électricité entièrement remplacées.

Réservoir au gaz Énergir de 200 BTU remplacé.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Électro inclus / et 4 logements meublés

Nombre d'unités

12



Nombre de stationnements

N/A

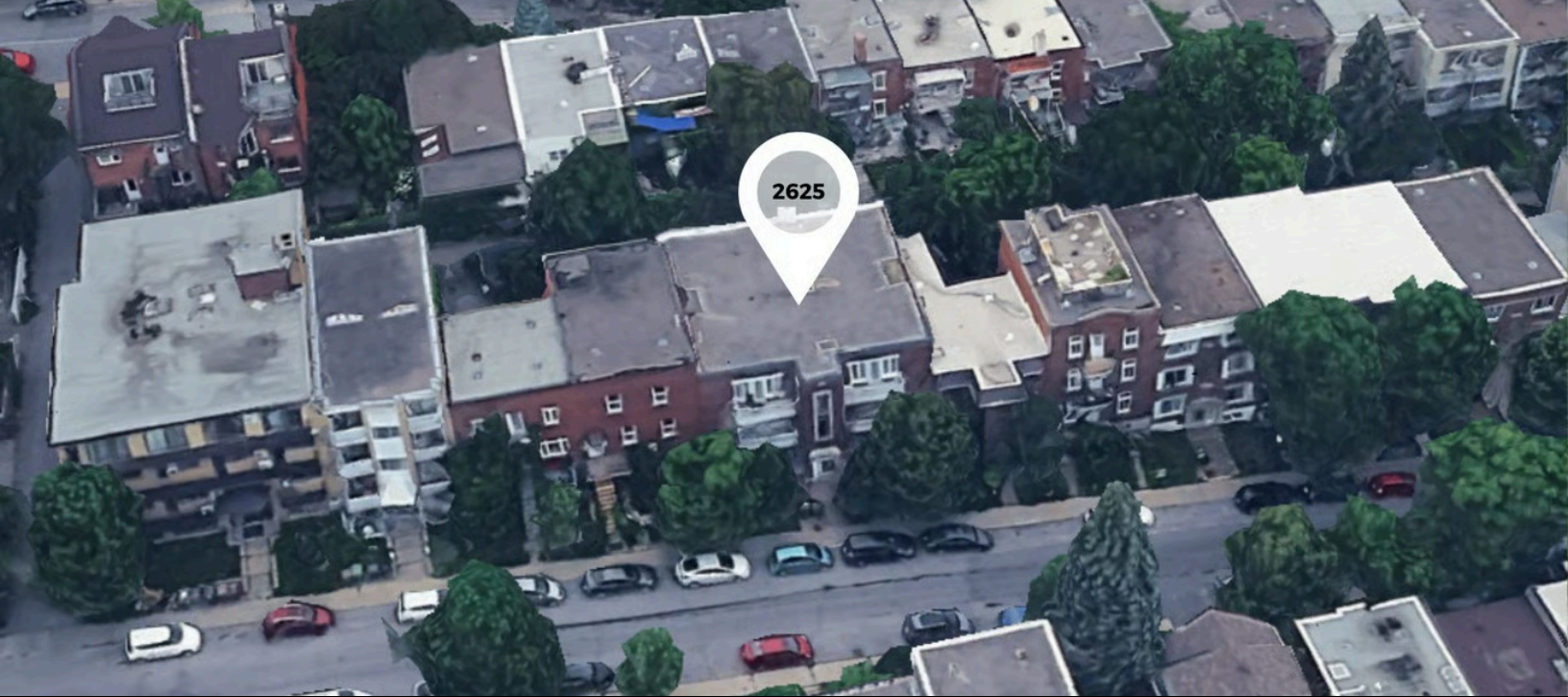
Système d'eau chaude

Réservoir central (gaz)

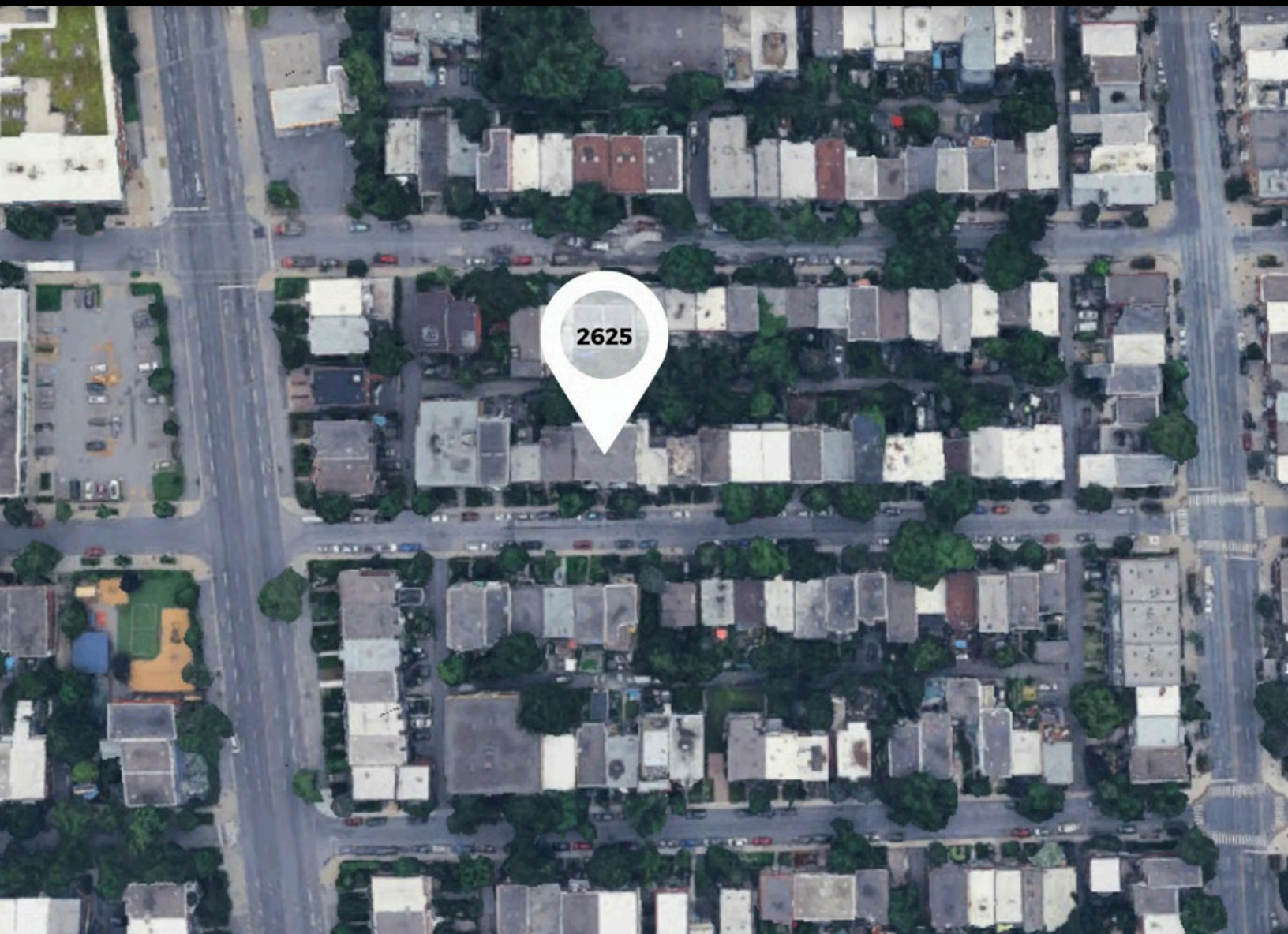


Système de chauffage

Électrique



2625 Hogan, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 361 368

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 047 400 \$

Évaluation municipale du terrain 604 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 443 200 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1953

Caractéristiques

Plomberie Cups / Rénovée

Condition du toit TPO / Mai 2026

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Fibre de verre

Condition des fenêtres Aluminium / Bois

Conditions des cuisines Rénovées

Panneaux électriques 100 ampères / Refaits

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Rénovées

Revêtement des planchers Flottant / Céramique / Bois franc

Système Électromécanique

Système d'incendie À valider

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre de pièces 36

Nombre d'unités 12 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Électro inclus / et 4 logements meublés

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

4 climatiseurs muraux (A/C)

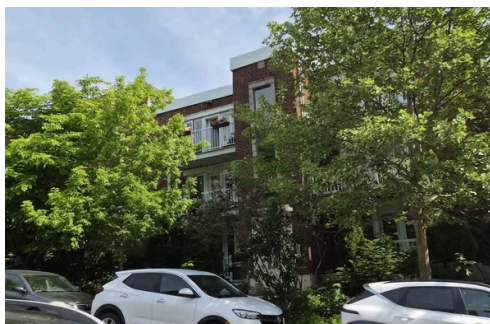
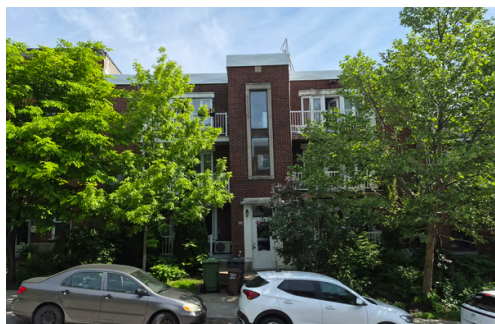
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements N/A

Superficie

Superficie terrain 4 064 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

TPO / Mai 2026

Entente concierge

Entente verbale

Système d'eau chaude

Réservoir central (gaz)

Panneaux électriques

100 ampères / Refaits

Étude environnementale

À prévoir

Internet et télécom

À vérifier

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Aluminium / Bois

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique / Bois franc

Plomberie

Cups / Rénovée

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Électrique

Conditions des cuisines

Rénovées

Conditions des salles de bains

Rénovées

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	133 260 \$	97,7 %	925 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	3 120 \$	2,3 %	22 \$
Autre Revenus			
Revenus Totaux	136 380 \$		947 \$
Vac / M. créances	4 091 \$	3 %	28 \$
RBE	132 289 \$		919 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 614 \$	5 %	551 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 581 \$	8,8 %	965 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 466 \$	1,1 %	122 \$
Assurances	Actuel	7 138 \$	5,4 %	595 \$
Électricité	Actuel	1 956 \$	1,5 %	163 \$
Chauffage	Actuel	2 186 \$	1,7 %	182 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 \$	3,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	8 400 \$	6,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 323 \$	1 %	110 \$
Dépenses Totales		45 464 \$	34,4 %	3 789 \$
Revenu Net		86 825 \$		7 235 \$

FINANCEMENT

SCHL APH 100

Montant du prêt maximum	1 744 492 \$
TGA de financement	4,73 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	3,9 %
Amortissement	50 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL APH 100

Revenu net	86 825 \$
Paieement Hypo. Annuel	83 102 \$
Liquidité après hypo	3 723 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	605 508 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 3,46 %	16,07 %

CPL
195 800 \$

MRB
17,2

MRN
27,1

TGA
3,7 %

