

2627 DE LA LAURENTIE JACQUES-CARTIER

9 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 de 9 logements en brique situé dans le secteur recherché Jacques-Cartier à Sherbrooke. En façade se trouve le magnifique parc de la Laurentie. Il est composé de 6 x 5 ½, 1 x 3 ½ et 2 x 2 ½. Les appartements sont spacieux et bien entretenus. Plusieurs rénovations récentes ont été effectuées, dont la toiture, les fenêtres, les balcons avant, et la rénovation de la majorité des appartements (planchers, armoires, salles de bains). Les frais énergétiques sont assumés par le propriétaire, idéal pour un financement en efficacité énergétique!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique et recherché.
- ✓ Locataires de belle qualité avec 2 logements offerts à la location.
- ✓ Situé à proximité du Carrefour de l'Estrie et du plateau St-Joseph (Walmart, Costco, Canadian Tire, etc).
- ✓ Accès rapide à l'autoroute 410 et transports en commun disponibles

PRIX DEMANDÉ :
1 749 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Remplacement conteneur à déchets - 2024

Remplacement fournaise électrique - 2023

Remplacement panneau 600V - 2023

Installation drain français sur 3 façades - 2022

Remplacement du trottoir de béton - 2021

Balcon avant - 2020

Planchers -2016

Toiture - 2015

Réparation fissures de fondation

Rénovation partielle des logements #2, 3, 6, 7, 8, 9 (Au fils des dernières années)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les logements de grandeur 2.5 et 3.5 sont grands et appréciés par les locataires seuls.

Le certificat de localisation date de juin 2016. À faire valider par le notaire de l'acheteur.

Déneigement: 1 173.00\$

Responsable de la facture électrique de l'appartement #1.

Responsabilité des électros

Locataires



Nombre d'unités

9

Nombre de stationnements

11 places

Système d'eau chaude

Réservoir central à l'huile - Bi-énergie

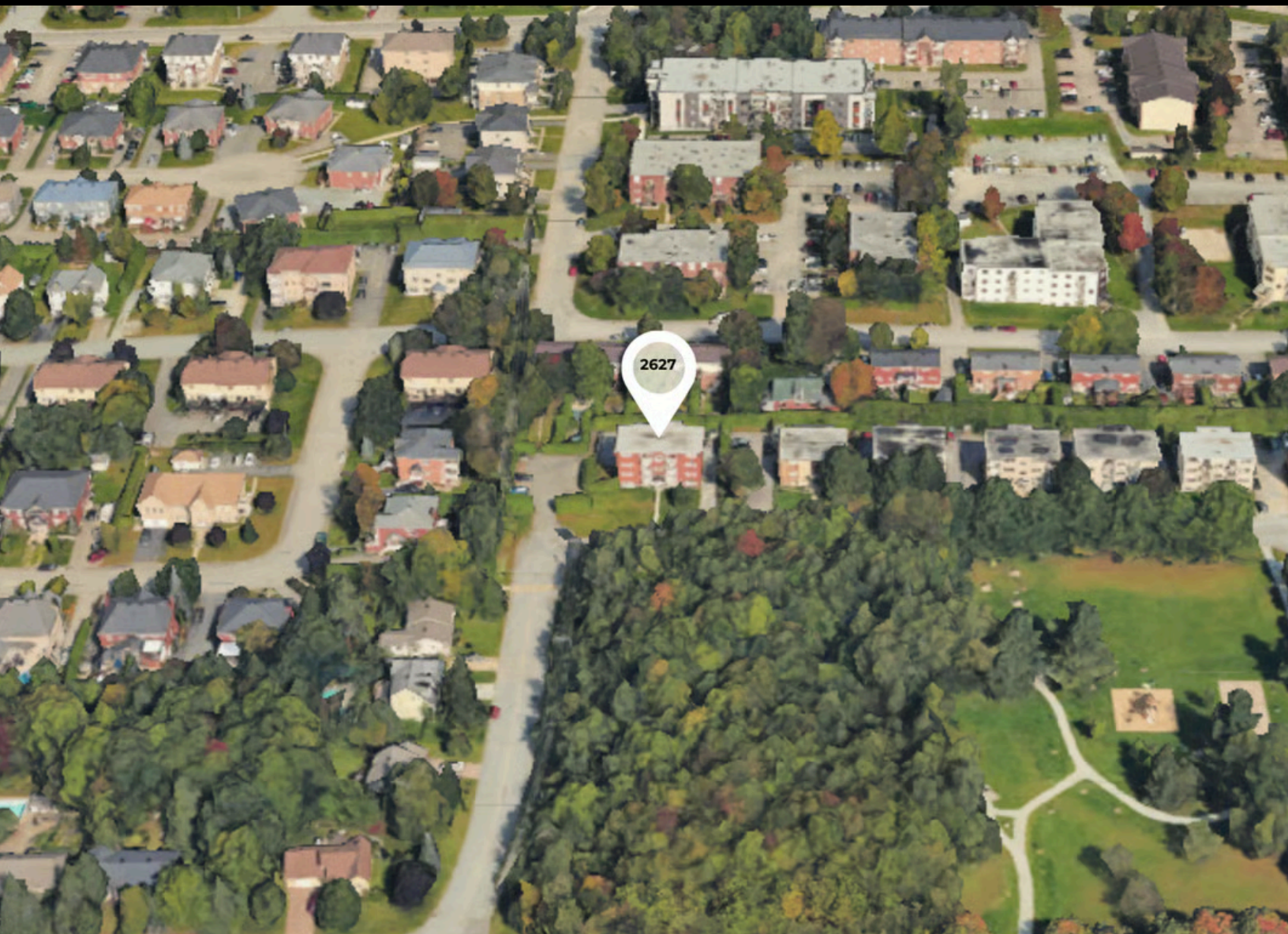


Système de chauffage

Bi-énergie à l'eau



2627 De La Laurentie, Jacques-Cartier



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 138 142

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 912 600 \$

Évaluation municipale du terrain 184 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 727 900 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1969

☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS

Condition du toit Membrane élastomère - 2015

Condition des portes Changées en 2011

Condition des balcons Fibre de verre à l'avant, arrière bois

Condition des fenêtres Aluminium - Changées en 2011

Conditions des cuisines Bon état, armoires neuves dans quelques unités

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état, salles de bains neuves dans quelques unités

Revêtement des planchers Vinyle et céramique - Bon état

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Alarme incendie et extincteurs

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 37

Nombre d'unités 6 x 5.5, 1 x 3.5, 2 x 2.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieurs asphalte

Nombre de stationnements 11 places

📏 Superficie

Superficie terrain 10 020 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Bordé par des haies

Condition du toit

Membrane élastomère - 2015

Entente concierge

Oui, 700\$/année sans contract (gazon, déneigement de l'allée piéton et ménage des aires communes)

Système d'eau chaude

Réservoir central à l'huile - Bi-énergie

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui, phase 1

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Changées en 2011

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Aluminium - Changées en 2011

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle et céramique - Bon état

Plomberie

Cuivre, ABS

Condition des balcons

Fibre de verre à l'avant, arrière bois

Système de chauffage

Bi-énergie à l'eau

Conditions des cuisines

Bon état, armoires neuves dans quelques unités

Conditions des salles de bains

Bon état, salles de bains neuves dans quelques unités

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	115 164 \$	99,6 %	1 066 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	480 \$	0,4 %	4 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	115 644 \$		1 071 \$
Vac / M. créances	3 469 \$	3 %	32 \$
RBE	112 175 \$		1 039 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 767 \$	4,3 %	530 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 683 \$	10,4 %	1 298 \$
Taxes Scolaires	Actuel	646 \$	0,6 %	72 \$
Assurances	Actuel	3 407 \$	3 %	379 \$
Électricité	Actuel	5 971 \$	5,3 %	663 \$
Chauffage	Estimé	1 000 \$	0,9 %	111 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 935 \$	1,7 %	215 \$
Entretien	Normalisé	5 490 \$	4,9 %	610 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
Dépenses Totales		34 899 \$	31,1 %	3 878 \$
Revenu Net		77 275 \$		8 586 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 377 158 \$	898 922 \$
TGA de financement	4,77 %	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,15 %	4,85 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	77 275 \$	77 275 \$
Paiement Hypo. Annuel	74 078 \$	61 820 \$
Liquidité après hypo	3 198 \$	15 455 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	371 842 \$	850 078 \$
Rendement sur liquidité	0,9 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,8 %	4,1 %

CPL
194 300 \$

MRB
15,1

MRN
22,6

TGA
4,4 %







