

**3150 8E AVENUE  
LIMOILLOU**  
6 UNITÉS

**PMML**

**À VENDRE**



**Vanessa Calero**

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML



514-924-6174



vanessa.calero@pmml.ca

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Découvrez ce magnifique immeuble haut de gamme de 6 logements avec garage souterrain situé dans le Vieux-Limoilou, l'un des quartiers les plus dynamiques de Québec. Fraîchement construit en 2024, les logements de type condos varient entre 790 à 1 350 pi<sup>2</sup> avec des finitions contemporaines, 2 salles de bain complètes chaque, un balcon privé et un locker. Il y a 1 × 6½, 4 × 5½ et 1 × 3½. Cet immeuble représente une occasion rare d'acquérir un actif neuf clé en main pour investisseur avisé.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Finitions supérieures — Comptoirs de quartz, armoires modernes, planchers de vinyle de luxe, céramique grand format
- ✓ Deux salles de bain complètes par unité — dont une attenante à la chambre principale
- ✓ Chaque logement dispose d'un casier de rangement (locker)
- ✓ L'unité 102 bénéficie d'un espace additionnel d'environ 130 pi<sup>2</sup> (sous location)

PRIX DEMANDÉ :  
**2 345 000 \$**

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

3e Avenue : Épiceries, boulangeries, pharmacies, restaurants, quincaillerie

Parc de la Pointe-aux-Lièvres et rivière Saint-Charles — Accès immédiat aux espaces verts et à la piste cyclable

Transport en commun — Métrobus 801 et plusieurs autres lignes du RTC

Écoles et garderies — Quartier familial bien desservi

Accès routier : À quelques minutes des autoroutes Laurentienne et Félix-Leclerc

## Responsabilité des électros

Non | à part 1 lave-vaisselle inclus dans le 3.5

## Nombre d'unités

6



## Nombre de stationnements

5 stationnements garage

## Système d'eau chaude

Chauffe-eau indépendants



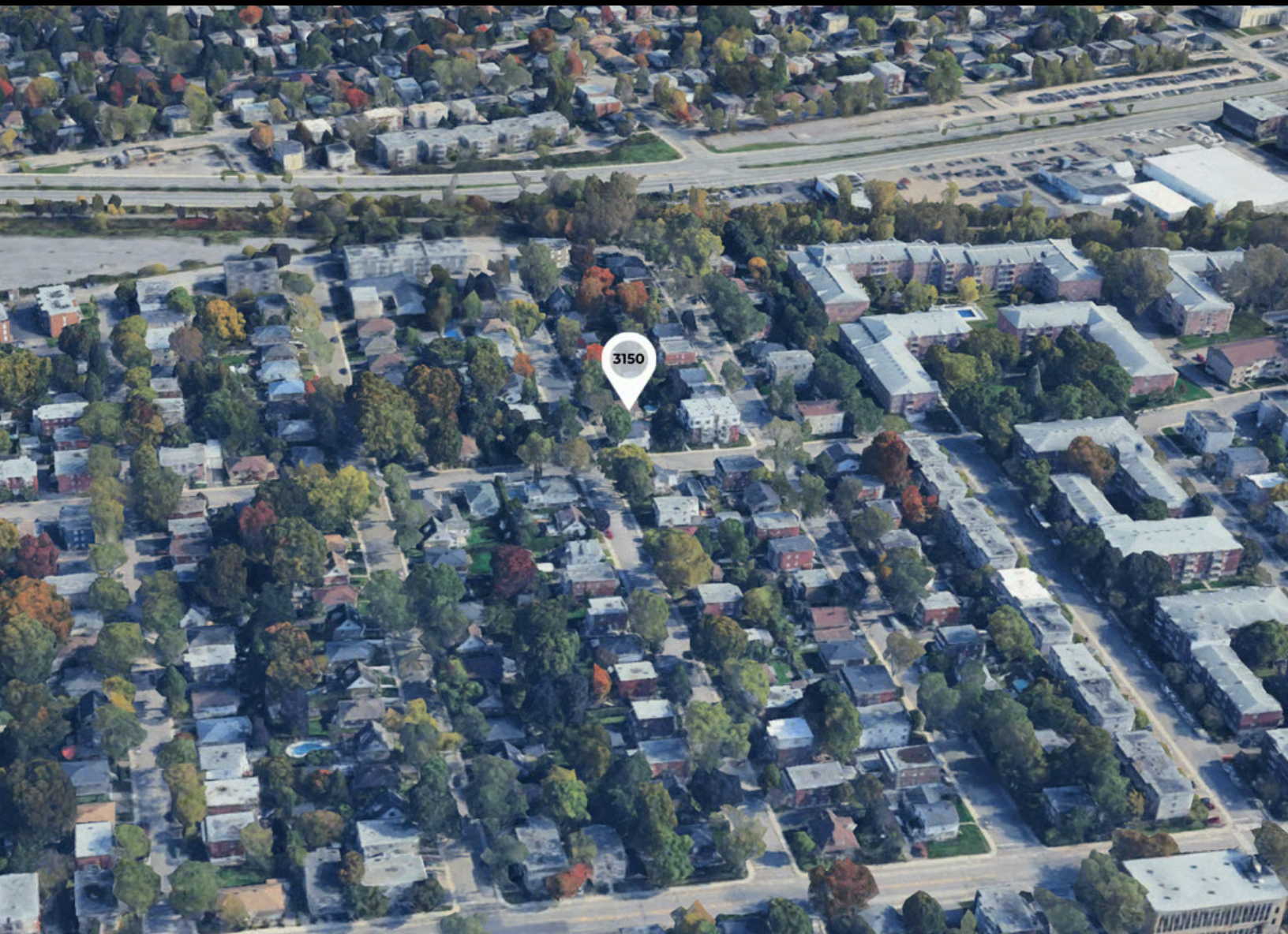
## Système de chauffage

Plinthes électriques





3150 8e Avenue , Limoilou





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📌 Informations Générales

Numéro de cadastre 4 784 438

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 890 000 \$

Évaluation municipale du terrain 201 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 689 000 \$

## 🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois | Fondation de béton

Année de construction 2024

Garage souterrain : 5 places (accès intérieur pour chaque locataire) Grand cabanon extérieur qui sert de rangement pour le propriétaire

## ⚙️ Caractéristiques

Plomberie CUP / ABS

Condition du toit Neuf | Toit plat – Membrane élastomère

Condition des portes Construction neuve

Condition des balcons Balcons privés avec garde-corps en verre trempé à chaque unité

Condition des fenêtres PVC noir, double vitrage, fenestration généreuse sur deux façades

Conditions des cuisines Construction neuve

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique rouge et déclin de fibrociment blanc

Conditions des salles de bains Construction neuve

Revêtement des planchers N/A

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie

Détecteurs de fumée interconnectés | Extincteurs dans les aires communes

## 🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces N/A

Nombre d'unités 1 x 6.5 | 4 x 5.5 | 1 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Non | à part 1 lave-vaisselle inclus dans le 3.5

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Programme APH Select — L'unité 101 participe au programme d'abordabilité L'unité 102 bénéficie d'un espace additionnel d'environ 130 pi² (sous location)

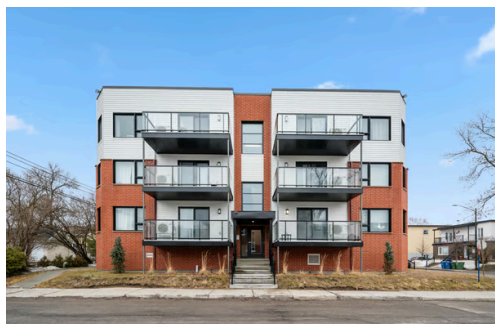
## 🅑 Stationnement

Type de stationnement Garage souterrain

Nombre de stationnements 5 stationnements garage

## 📏 Superficie

Superficie terrain 5 000 pi²



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

N/A

### Condition du toit

Neuf | Toit plat - Membrane élastomère

### Entente concierge

Oui

### Système d'eau chaude

Chauffe-eau indépendants

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Phase 1 et 2 disponibles | Pré-construction

### Internet et télécom

Wifi Inclus | à part pour l'unité 101

### Condition des portes

Construction neuve

### Intercom et sonnette

Interphone

### Condition des fenêtres

PVC noir, double vitrage, fenestration généreuse sur deux façades

### Revêtement extérieur

Brique rouge et déclin de fibrociment blanc

### Revêtement des planchers

N/A

### Plomberie

CUP / ABS

### Condition des balcons

Balcons privés avec garde-corps en verre trempé à chaque unité

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Construction neuve

### Conditions des salles de bains

Construction neuve

## REVENUS

|                       | ANNUEL            | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 140 364 \$        | 98,7 % | 1 950 \$        |
| Rés. Abordable        |                   |        |                 |
| Commercial            |                   |        |                 |
| Rangements            | 1 800 \$          | 1,3 %  | 25 \$           |
| Stationnement         |                   |        |                 |
| Buanderie             |                   |        |                 |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>142 164 \$</b> |        | <b>1 975 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 4 265 \$          | 3 %    | 59 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>137 899 \$</b> |        | <b>1 915 \$</b> |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL           | % SUR RBE     | CPL (a)          |
|-------------------------|-----------|------------------|---------------|------------------|
| Administration          | Normalisé | 6 205 \$         | 4,5 %         | 1 034 \$         |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 18 033 \$        | 13,1 %        | 3 006 \$         |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 1 398 \$         | 1 %           | 233 \$           |
| Assurances              | Actuel    | 3 960 \$         | 2,9 %         | 660 \$           |
| Électricité             | Estimé    | 2 950 \$         | 2,1 %         | 492 \$           |
| Chauffage               |           |                  |               |                  |
| Déneigement             | Actuel    | 575 \$           | 0,4 %         | 96 \$            |
| Ascenseur               |           |                  |               |                  |
| Gazon                   |           |                  |               |                  |
| Réserve Structurelle    |           |                  |               |                  |
| Concierge               | Normalisé | 1 500 \$         | 1,1 %         | 250 \$           |
| Entretien               | Normalisé | 4 200 \$         | 3 %           | 700 \$           |
| Electromenagers         |           |                  |               |                  |
| WiFi                    | Actuel    | 331 \$           | 0,2 %         | 55 \$            |
| Thermopompe             |           |                  |               |                  |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 1 379 \$         | 1 %           | 230 \$           |
| Bell                    | Actuel    | 1 448 \$         | 1,1 %         | 241 \$           |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>41 979 \$</b> | <b>30,4 %</b> | <b>6 997 \$</b>  |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>95 920 \$</b> |               | <b>15 987 \$</b> |



## FINANCEMENT

|                               | <b>schl</b>  | <b>SCHL</b>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Montant du prêt maximum       | 1 684 927 \$ | 1 512 000 \$ |
| TGA de financement            | 4,84 %       |              |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1          |              |
| Taux d'intérêt                | 4,25 %       | 4,36 %       |
| Amortissement                 | 40 Ans       | 50 Ans       |
| Terme                         | 5 Ans        | 5 Ans        |

## TRÉSORERIE

|                        | <b>schl</b> | <b>SCHL</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Revenu net             | 95 920 \$   | 95 920 \$   |
| Paieement Hypo. Annuel | 92 783 \$   | 93 798 \$   |
| Liquidité après hypo   | 3 136 \$    | 2 122 \$    |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Mise de fonds                                  | 660 073 \$ | 833 000 \$ |
| Rendement sur liquidité                        | 0,5 %      | 0,3 %      |
| Rendement sur liquidité + capitalisation       | 3,1 %      | 1,8 %      |
| Retour total annuel incluant plus-value de 2 % | 10,25 %    | 7,47 %     |

CPL  
390 800 \$

MRB  
16,5

MRN  
24,5

TGA  
4,1 %

# STATISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

## 📍 Capitale-Nationale

Population totale :

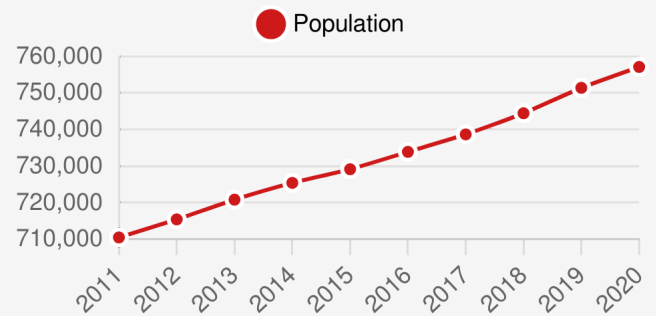
**757,065 habitants**

Âge moyen de la population :

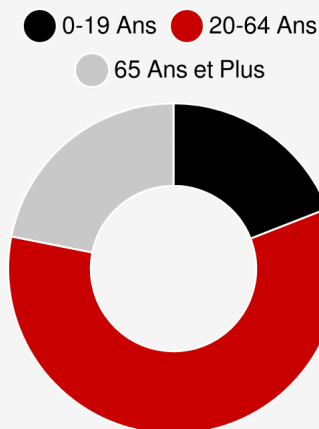
Région : **43.8 Ans**

Province : **42.6 Ans**

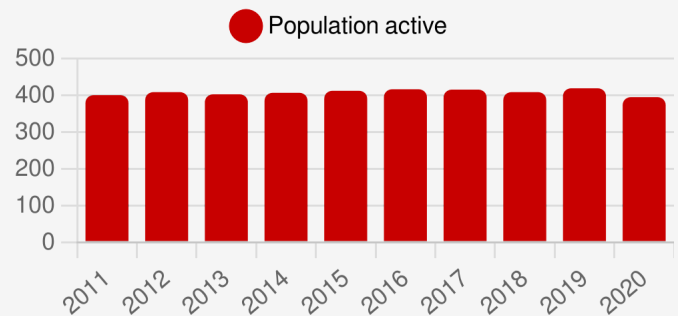
## Croissance de la population



## Proportion par tranche d'âge



## Population active



## Indicateurs économiques

| Indicateur                     | Région         | Province       |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Taux d'emploi                  | 62.9 %         | 60.6 %         |
| Taux de chômage                | 4.2 %          | 5.9 %          |
| Revenu disponible par habitant | 32,284 \$ / An | 30,721 \$ / An |

