

3213 - 3223 DANDURAND ROSEMONT

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

Bâtiment en rangée avec plus d'une
façade adjacente

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 logements bien établi dans le quartier prisé de Rosemont, offrant de très grands appartements grâce à ses dimensions généreuses de 50 × 45 pieds. Trois logements ont été entièrement rénovés, incluant plomberie et électricité, assurant une gestion sans souci et ainsi que des revenus stables. Les frais sont à la charge des locataires. L'immeuble dispose de 4 places de stationnement accessibles par la ruelle arrière — un atout rare dans ce secteur de Montréal.

La propriété est bien desservi par le transport en commun, avec écoles primaires, parcs et commerces de proximité à distance de marche, et l'ambiance conviviale de la Promenade Masson tout proche.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Très grand logements en très bonne condition
- ✓ Immeuble très bien entretenu par le propriétaire
- ✓ Superficie approximative 1 100 pc par logement

PRIX DEMANDÉ :
1 879 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Réfection de la brique, des fenêtres avant, des balcons avant, des escaliers avant et de la fondation

Rénovation complète des logements 3219, 3221 et 3223 (incluant plomberie et électricité)

Installation de climatiseurs muraux dans deux unités (3221 et 3223)

Réfection de l'asphalte du stationnement arrière

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Les locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

4 places

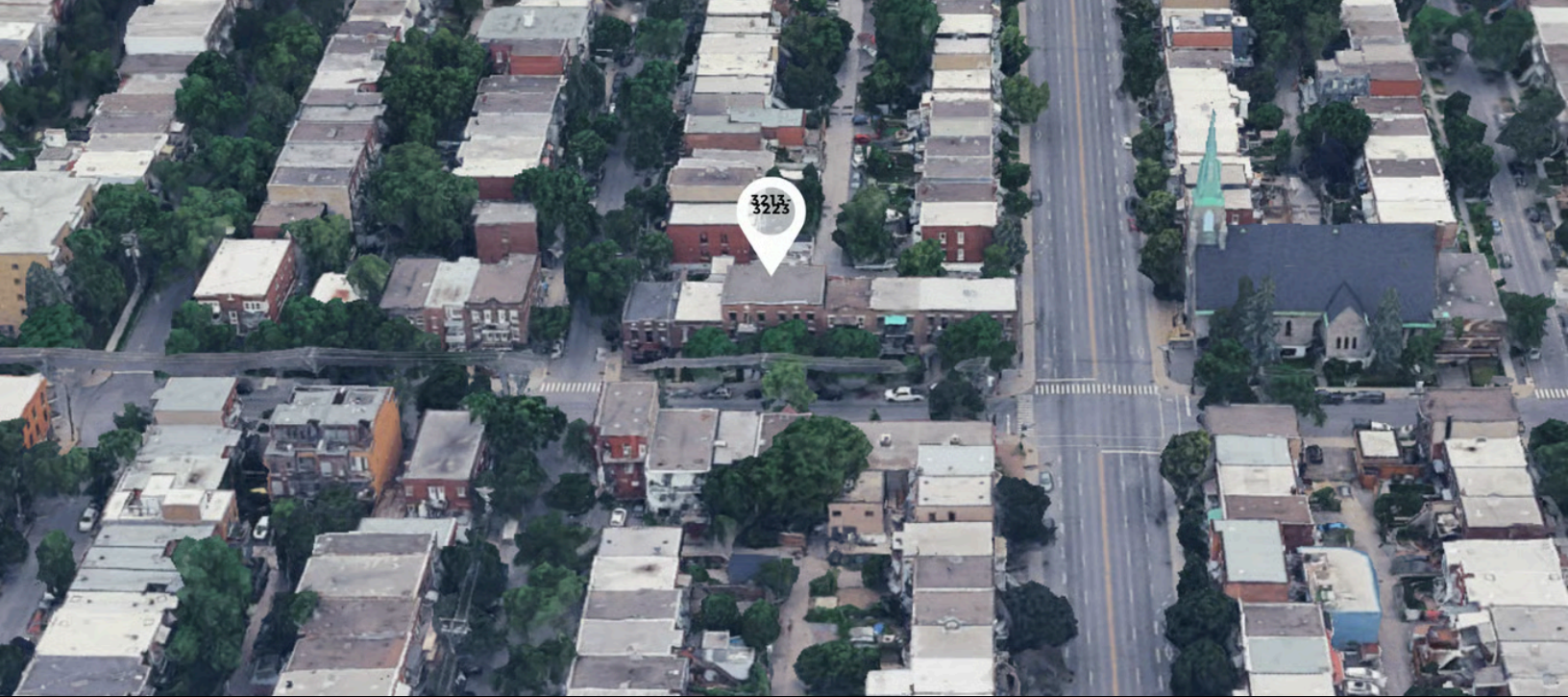
Système d'eau chaude

Des chauffe-eau variable, entre 2011 et 2025

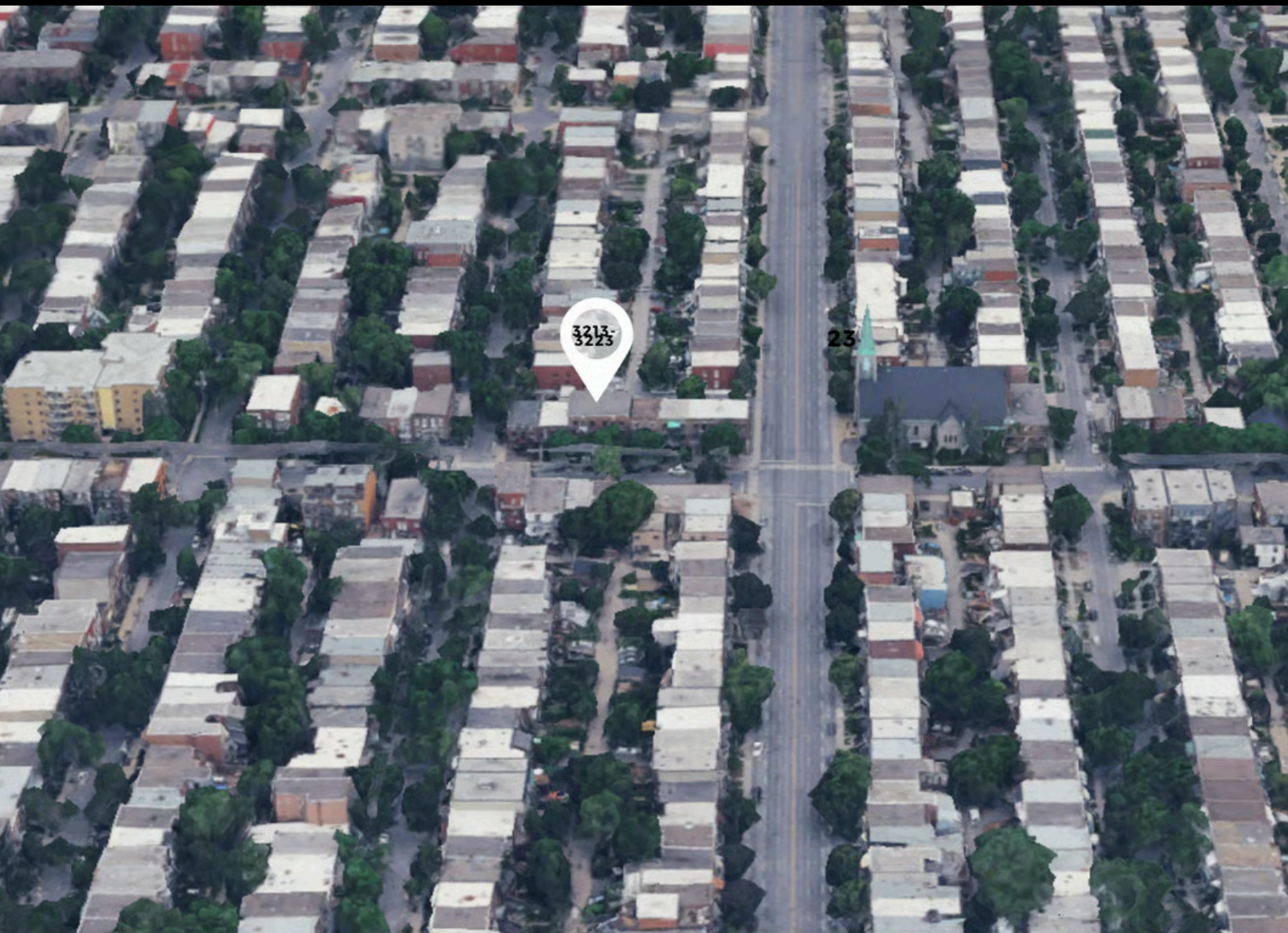


Système de chauffage

Plinthes Électrique



3213 - 3223 Dandurand, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 587 484

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 978 700 \$

Évaluation municipale du terrain 752 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 226 100 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Bâtiment en rangée avec plus d'une façade adjacente

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1928

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteur de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 2 x très grand 4 ½ - 4 x 5 ½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Les locataires

Responsabilité du chauffage Les locataires

Responsabilité de l'eau chaude Les locataires

Les 4 ½ disposent de deux chambres fermées, dont une double, un espace ouvert pour le salon et la salle à manger connectant à la cuisine ainsi qu'une grande terrasse privée à l'arrière.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur à l'arrière de l'immeuble

Nombre de stationnements 4 places

Superficie

Superficie terrain 4 500 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

CUP / ABS

Condition des balcons

Balcons avant remplacée -
Excellent état

Système de chauffage

Plinthes Électrique

Conditions des cuisines

3 appartements entièrement
rénovés en excellent état

Conditions des salles de bains

3 appartements entièrement
rénovés en excellent état

Condition du toit

En gravel 2011 bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Des chauffe-eau variable, entre
2011 et 2025

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Condition des portes

Portes à l'avant remplacée en
2017 - Excellent état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Fenêtre à l'avant remplacée en
2017 - Excellent état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois Franc

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	107 928 \$	100 %	1 499 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	107 928 \$		1 499 \$
Vac / M. créances	3 238 \$	3 %	45 \$
RBE	104 690 \$		1 454 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 711 \$	4,5 %	785 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 908 \$	11,4 %	1 985 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 407 \$	1,3 %	235 \$
Assurances	Actuel	3 885 \$	3,7 %	648 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 047 \$	1 %	174 \$
Dépenses Totales		28 658 \$	27,4 %	4 776 \$
Revenu Net		76 032 \$		12 672 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	929 776 \$	1 384 978 \$	1 449 180 \$
TGA de financement	6,13 %	4,67 %	4,98 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,35 %	4,0 %	4,0 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70
Revenu net	76 032 \$	76 032 \$	76 032 \$
Paieement Hypo. Annuel	60 826 \$	73 381 \$	73 117 \$
Liquidité après hypo	15 206 \$	2 651 \$	2 915 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	949 224 \$	494 022 \$	429 820 \$
Rendement sur liquidité	1,6 %	0,5 %	0,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,8 %	3,6 %	3,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,79 %	11,25 %	12,34 %

CPL
313 200 \$

MRB
17,4

MRN
24,7

TGA
4,1 %

STATISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

📍 Montréal

Population totale :

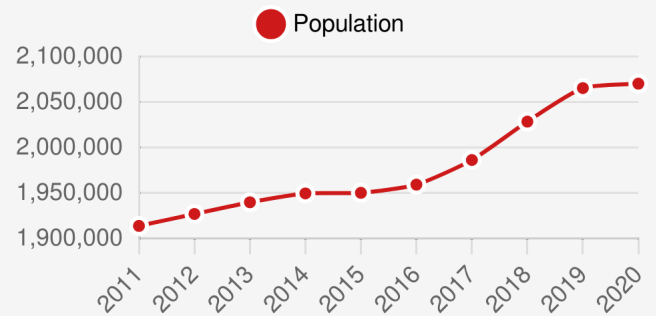
2,069,849 habitants

Âge moyen de la population :

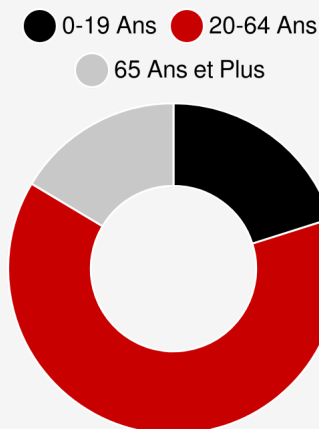
Région : **40.5 Ans**

Province : **42.6 Ans**

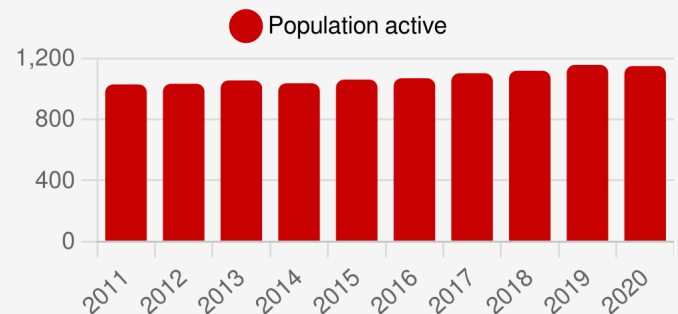
Croissance de la population



Proportion par tranche d'âge



Population active



Indicateurs économiques

Indicateur	Région	Province
Taux d'emploi	60.9 %	60.6 %
Taux de chômage	8.1 %	5.9 %
Revenu disponible par habitant	31,290 \$ / An	30,721 \$ / An

