

**3283 - 3289 RUE ONTARIO EST
HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



**Stanley Désormeaux-
Pierre**

Premier VP

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-700-7542

✉️ stanley.pierre@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial situé sur Ontario Est comprenant 5 unités, dont 4 logements résidentiels de type 3½ et 1 local commercial occupé par un locataire bien établi. Construction en brique et bois datant de 1910, située du côté ensoleillé de la rue à 800m de la station de métro Préfontaine. Actif offrant une belle combinaison de revenus résidentiels et commerciaux, avec potentiel d'optimisation. Opportunité intéressante pour investisseur.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement sur une artère commerciale active de l'Est de Montréal
- ✓ Secteur avec clientèle locale fidèle et dynamique de quartier établie
- ✓ Accès facile aux transports en commun et aux services de proximité
- ✓ Demande locative soutenue pour les unités de type 3½

PRIX DEMANDÉ :

979 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

3 logements sur 4 sont rénovés

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'unité non rénovée est l'appartement 02 du 3285 Ontario E.

Nouveau panneau électrique pour le commerce a été changé en 2021.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire dans l'appartement 1, 3 et 4



Nombre d'unités

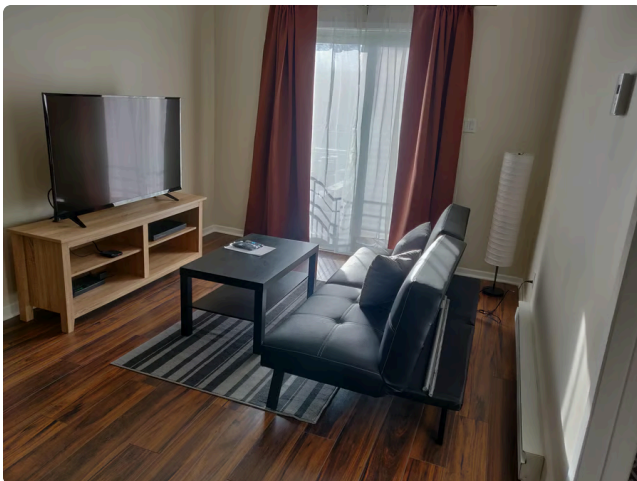
5

Nombre de stationnements

2 espaces ou 4 en tandem

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

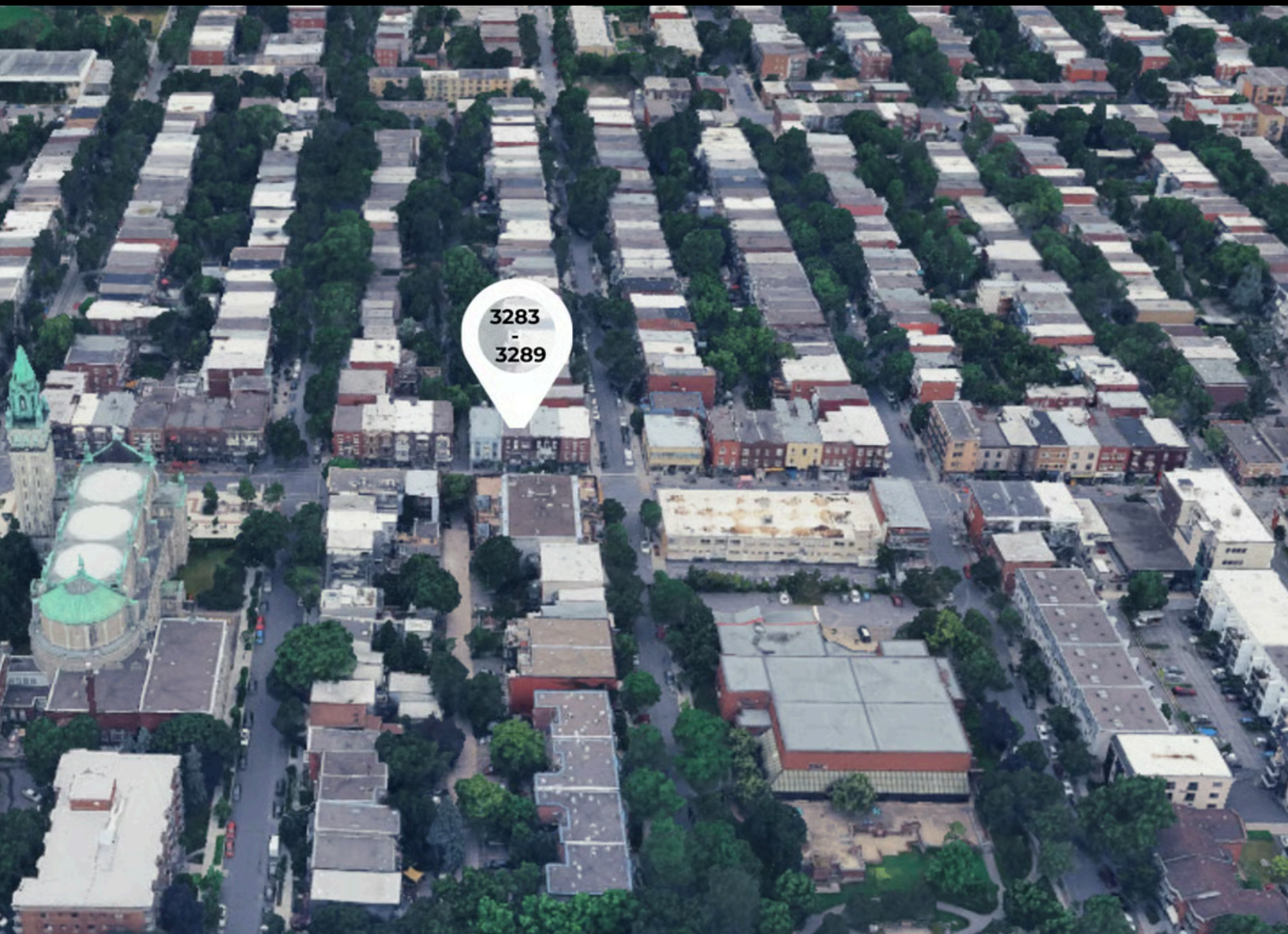


Système de chauffage

Plinthes électriques



3283 - 3289 Rue Ontario Est, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 3 364 101

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 818 800 \$

Évaluation municipale du terrain 260 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 558 600 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1910

📋 Caractéristiques

Plomberie Cuivre et abs

Condition du toit Refait en 2010

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines 3 rénovées | 1 moyen état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 3 rénovées | 1 moyen état

Revêtement des planchers Flottant

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 5

Entrée laveuse/sécheuse Dans l'appartement 4 seulement

Responsabilité des électroménagers Propriétaire dans l'appartement 1, 3 et 4

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

🅇 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 2 espaces ou 4 en tandem

📏 Superficie

Superficie terrain 2 436 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Refait en 2010

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui 2014

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonneries pour chaque unité

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Flottant

Plomberie

Cuivre et abs

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

3 renovées | 1 moyen état

Conditions des salles de bains

3 renovées | 1 moyen état

REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	43 692 \$	728 \$
Rés. Abordable		
Commercial	22 764 \$	379 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Récupération	4 589 \$	76 \$
Revenus Totaux	71 045 \$	1 184 \$
Vac / M. créances	2 131 \$	36 \$
RBE	68 914 \$	1 149 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 101 \$	4,5 %	620 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 876 \$	15,8 %	2 175 \$
Taxes Scolaires	Actuel	597 \$	0,9 %	119 \$
Assurances	Actuel	5 973 \$	8,7 %	1 195 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	5,1 %	700 \$
Electromenagers	Actuel			
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	689 \$	1 %	138 \$
Dépenses Totales		25 986 \$	37,7 %	5 197 \$
Revenu Net		42 927 \$		8 585 \$

FINANCEMENT

	conv
Montant du prêt maximum	502 674 \$
TGA de financement	6,40 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,2 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

	conv
Revenu net	42 927 \$
Paie ment Hypo. Annuel	35 773 \$
Liquidité après hypo	7 155 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	476 326 \$
Rendement sur liquidité	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,6 %

CPL
195 800 \$

MRB
13,8

MRN
22,8

TGA
4,4 %

