

**3330-3342 GRANDE-ALLEE
SAINT-HUBERT**

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble à usage mixte construit en 1949 comprenant 2 logements résidentiels 4½ et 3 locaux commerciaux. Bâtiment détaché de 2 étages en brique et bois situé sur un terrain de 4 273 pi² à l'angle de la rue Georges. Les logements disposent d'entrées laveuse/sécheuse et le chauffage ainsi que l'eau chaude sont aux frais des locataires.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble mixte de 5 unités (2 résidentielles + 3 commerciales).
- ✓ Emplacement de coin sur Grande-Allée.
- ✓ Revenus locatifs diversifiés provenant des logements et des locaux commerciaux.
- ✓ Six espaces de stationnement extérieurs.
- ✓ Plusieurs améliorations effectuées depuis 2022.

PRIX DEMANDÉ :

985 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Réparation de trois fissures (2022).

Ajout d'un clapet anti-refoulement (2022).

Installation de deux thermopompes murales.

Remplacement de quatre chauffe-eau (2024).

Remplacement de quatre plinthes électriques (locaux commerciaux).

Travaux électriques (2025).

Réfection de la toiture (2022).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Deux logements 4½ et trois locaux commerciaux. Entrée laveuse/sécheuse dans chaque logement. Proximité des écoles, transport en commun, commerces, parcs et axes routiers.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

4

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

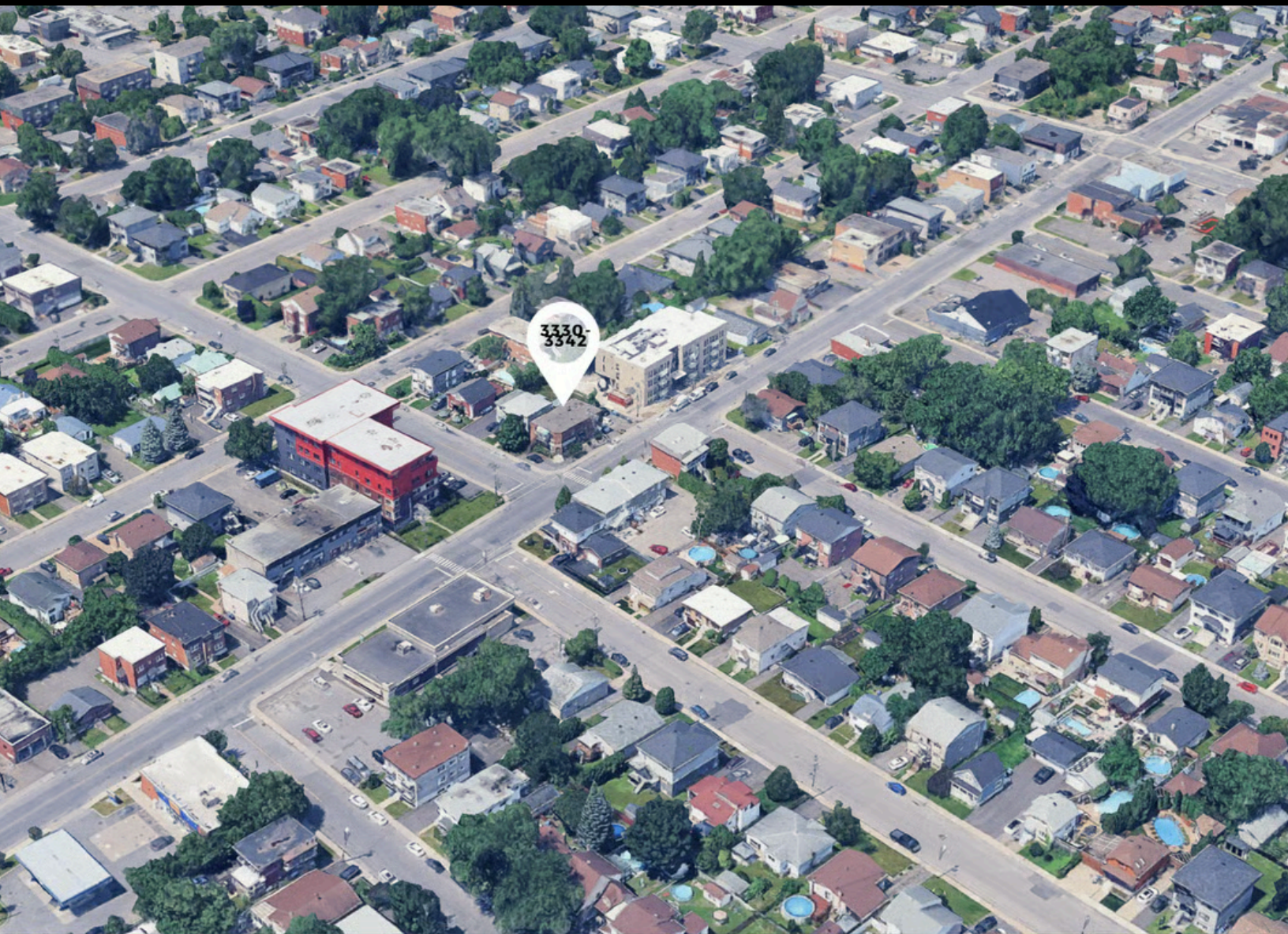


Système de chauffage

Plinthes électriques



3330-3342 Grande-Allee, Saint-Hubert



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 796 839

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 506 500 \$

Évaluation municipale du terrain 159 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 347 500 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1949

Immeuble situé sur un terrain de coin offrant une excellente visibilité commerciale.

Caractéristiques

Plomberie ABS / PEX

Condition du toit Membrane élastomère, réfection en 2022

Condition des portes Portes remplacées en partie, bonne condition

Condition des balcons Béton, condition fonctionnelle

Condition des fenêtres Fenêtres remplacées entre 2000 et 2019, bonne condition

Conditions des cuisines Bonne condition

Panneaux électriques Disjoncteurs électriques

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bonne condition

Revêtement des planchers Céramique et plancher flottant

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 8

Nombre d'unités 2 x 4.5 + 3 commerce

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Immeuble mixte offrant deux logements résidentiels et trois locaux commerciaux. Chauffage et eau chaude aux frais des locataires. Entrées laveuse/sécheuse dans chaque logement. Plusieurs travaux d'amélioration documentés entre 2022 et 2025.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4

Superficie

Superficie terrain 4 273 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Membrane élastomère, réfection en 2022

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes remplacées en partie, bonne condition

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Fenêtres remplacées entre 2000 et 2019, bonne condition

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique et plancher flottant

Plomberie

ABS / PEX

Condition des balcons

Béton, condition fonctionnelle

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Conditions des salles de bains

Bonne condition

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	28 860 \$	35,7 %	481 \$
Rés. Abordable			
Commercial	52 080 \$	64,3 %	868 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Comm			
Revenus Totaux	80 940 \$		1 349 \$
Vac / M. créances	2 428 \$	3 %	40 \$
RBE	78 512 \$		1 309 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 533 \$	4,5 %	707 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 900 \$	12,6 %	1 980 \$
Taxes Scolaires	Actuel	334 \$	0,4 %	67 \$
Assurances	Actuel	6 066 \$	7,7 %	1 213 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	850 \$	1,1 %	170 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	785 \$	1 %	157 \$
Dépenses Totales		26 218 \$	33,4 %	5 244 \$
Revenu Net		52 294 \$		10 459 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	624 393 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	52 294 \$
Paielement Hypo. Annuel	43 578 \$
Liquidité après hypo	8 716 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	360 607 \$
Rendement sur liquidité	2,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,48 %

CPL
197 000 \$

MRB
12,2

MRN
18,8

TGA
5,3 %

