

4043 - 4047 ONTARIO E. HOCHELAGA-MAISONNEUVE

18 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Azamat Kar

Équipe Azamat Kar

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-963-8718

✉️ azamat.kar@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Attaché des deux côtés

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Construit en 2018, l'immeuble est un actif moderne de qualité, conçu spécifiquement à des fins locatives, offrant aux investisseurs les avantages d'une construction récente et des besoins minimaux en dépenses en capital.

La propriété comprend des studios résidentiels bien aménagés qui se louent très rapidement grâce à une offre locative tout inclus particulièrement attrayante, comprenant le chauffage, l'eau chaude et le mobilier. La composante commerciale comprend deux locaux au rez-de-chaussée occupés par des locataires commerciaux à long terme avec des baux NNN, assurant un revenu stable et diversifié.

Indice de marchabilité de 99, offrant un accès à pied immédiat à l'ensemble des services pour les locataires.

FAITS SAILLANTS

*** Une occasion rare d'acquérir un actif moderne et clé en main dans l'un des quartiers les plus branchés et en pleine valorisation de Montréal. Un emplacement de choix le long d'un corridor commercial florissant, la propriété offre aux investisseurs une combinaison convaincante de stabilité, de potentiel de croissance et de valeur à long terme. *** La propriété bénéficie également d'une connectivité exceptionnelle et de nombreux services de proximité. Située à distance de marche des stations de métro Pie-IX et Joliette, du Marché Maisonneuve, du Stade olympique et du Jardin botanique. Les données démographiques du secteur sont particulièrement attrayantes : dans un rayon d'un kilomètre, la population présente un âge médian de 35,4 ans et un revenu moyen des ménages de 85 149 \$, reflétant une clientèle résidentielle jeune, urbaine et de plus en plus aisée.

PRIX DEMANDÉ :
4 840 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

*** Cette propriété exceptionnelle se distingue comme l'un des immeubles les plus récents dans un quartier dominé par une architecture patrimoniale, offrant ainsi une occasion rare pour les investisseurs avisés. Construite selon des normes modernes et avec une qualité de construction supérieure, cette propriété âgée de huit ans est idéalement positionnée pour profiter de la dynamique ascendante du quartier.

*** Alors que la Promenade Ontario Est poursuit sa renaissance, la demande locative continue de se renforcer et les valeurs immobilières s'apprécient, faisant de cet actif un investissement à long terme particulièrement attrayant avec un fort potentiel de valorisation.

L'immeuble a été acquis directement du promoteur par le groupe de propriétaires actuel en 2019.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

*** Situé le long de la Promenade Ontario Est, l'un des corridors commerciaux les plus dynamiques et en pleine évolution de Montréal, le 4043-4047, rue Ontario Est se trouve au cœur du vibrant quartier Hochelaga-Maisonneuve. Au cours de la dernière décennie, le secteur a connu une transformation remarquable, passant d'un quartier traditionnellement ouvrier à l'une des communautés urbaines les plus recherchées de Montréal. *** Aujourd'hui, l'artère est bordée de cafés indépendants, de restaurants-boutiques, de commerces spécialisés et de concepts locaux uniques, tout en attirant de plus en plus de marques nationales reconnues et d'entreprises de services. Le résultat est un corridor commercial dynamique qui continue de gagner en popularité auprès des résidents comme des visiteurs.

La vente est faite sans garantie légale de qualité et de droit de propriété.

Assumption hypothécaire:

Banque: BNP Paribas | Solde: 1 785 615\$ | Taux: 3,39% | Terme: 5 ans | Versement

Responsabilité des électros

Le propriétaire fournit les réfrigérateurs et les cuisinières et meubles dans les unités

Nombre d'unités

18

Nombre de stationnements

Aucun

Système d'eau chaude

Le système d'eau chaude fonctionne au gaz

Système de chauffage

Plinthes électriques





4043 - 4047 Ontario E., Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📌 Informations Générales

Numéro de cadastre 5 908 391

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 4 072 200\$

Évaluation municipale du terrain 394 500\$

Évaluation municipale du bâtiment 3 677 700\$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Attaché des deux côtés

Type de construction Bâtiment en bois et brique

Année de construction 2018

⚙️ Caractéristiques

Plomberie Cuivre , Pex

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes En excellente condition (2018)

Condition des balcons N/A

Condition des fenêtres Hybride PVC / Aluminium

Conditions des cuisines En excellente condition (2018)

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Les salles de bain sont en excellente condition (2018)

Revêtement des planchers Vinyle

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Système d'alarme mis à jour, construction de 2018.

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Une buanderie commune est disponible dans l'immeuble.

Nombre de pièces 16 X Studios et 2 X commerces en détail

Nombre d'unités 16 unités résidentielles et 2 unités commerciales

Entrée laveuse/sécheuse Aucun

Responsabilité des électroménagers Le propriétaire fournit les réfrigérateurs et les cuisinières et meubles dans les unités

Responsabilité du chauffage L'électricité est fournie par des plinthes électriques et payée par le propriétaire.

Responsabilité de l'eau Au gaz et est payé par le propriétaire

L'hypothèque actuellement en place est auprès de Beneva et bénéficie d'un taux d'intérêt de seulement 3,39 %. Le montant d'un nouveau prêt hypothécaire pourrait atteindre 3 485 000 \$, avec un taux d'intérêt de 3,80 %, assuré par la SCHL. Afin de faciliter la transaction, Beneva permettrait à l'acheteur de bénéficier du taux d'intérêt actuel sur la tranche / terme restants (environ 1,785 M\$, 24 mois à 3,39 %), et d'appliquer un taux pondéré avec la tarification qui lui sera attribuée pour le premier terme de 5 ans.

🅑 Stationnement

Type de stationnement N/A

Nombre de stationnements Aucun

📏 Superficie

Superficie terrain 3 397 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Le système d'eau chaude fonctionne au gaz

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui 2017

Internet et télécom

Non

Condition des portes

En excellente condition (2018)

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Hybride PVC / Aluminium

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

Cuivre , Pex

Condition des balcons

N/A

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

En excellente condition (2018)

Conditions des salles de bains

Les salles de bain sont en excellente condition (2018)

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	217 020 \$	1 005 \$
Rés. Abordable		
Commercial	89 020 \$	412 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie	2 880 \$	13 \$
Récupération	34 625 \$	160 \$
Revenus Totaux	343 545 \$	1 590 \$
Vac / M. créances	12 779 \$	48 \$
RBE	330 766 \$	1 531 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	16 538 \$	5 %	919 \$
Taxes Municipales	Actuel	41 830 \$	12,6 %	2 324 \$
Taxes Scolaires	Actuel	3 126 \$	0,9 %	174 \$
Assurances	Actuel	9 197 \$	2,8 %	511 \$
Électricité	Actuel	10 877 \$	3,3 %	604 \$
Chauffage	Actuel	6 249 \$	1,9 %	347 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	6 400 \$	1,9 %	356 \$
Entretien	Estimé	11 200 \$	3,4 %	622 \$
Electromenagers	Estimé	1 920 \$	0,6 %	107 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 308 \$	1 %	184 \$
Réserve Pour Climatiseurs	Estimé	3 040 \$	0,9 %	169 \$
Dépenses Totales		113 685 \$	34,4 %	6 316 \$
Revenu Net		217 081 \$		12 060 \$

FINANCEMENT

	ASSUMATION	SCHL
Montant du prêt maximum	1 817 170 \$	4 012 971 \$
TGA de financement		4,60 %
Ratio de couverture de dettes		1.1
Taux d'intérêt	3,39 %	3,9 %
Amortissement	29 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	ASSUMATION	SCHL
Revenu net	217 081 \$	217 081 \$
Paieement Hypo. Annuel	98 556 \$	209 517 \$
Liquidité après hypo	118 525 \$	7 564 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 022 830 \$	827 029 \$
Rendement sur liquidité	3,9 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,8 %	6,4 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	9,0 %	18,1 %

CPL
268 900 \$

MRB
14,1

MRN
22,3

TGA
4,5 %





