

4735 - 4745 HOCHELAGA HOCHELAGA-MAISONNEUVE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi-detaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

4 unités résidentielles (dont 2 grands appartements de 3 chambres et demie entièrement rénovés) et 2 commerces à bail (une épicerie et une pizzeria).

2 garages et une place de stationnement extérieure.

À deux pas du Biodôme, du Stade olympique et du métro Viau, l'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité dans le quartier, d'un accès facile aux transports en commun et aux services de proximité, ainsi que d'une demande stable résidentielle et commerciale.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Revenus commerciaux stables et potentiel d'optimisation pour au moins deux des quatre unités résidentielles.
- ✓ Opportunité d'investissement attrayante à long terme, avec un bon potentiel de rendement locatif et d'appréciation de la valeur dans un quartier urbain établi et en pleine évolution.

PRIX DEMANDÉ :

1 450 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture neuve (2019)

Balcons et auvent arrière neufs (2024)

Rénovation intérieure complète, incluant 2 puits de lumière (2 unités) (2026)

Escaliers neufs (2020-2026)

Entretien régulier.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les revenus bruts comprennent les revenus attendus d'un appartement vacant entièrement rénové, estimés à 1 075 \$ par mois.

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
6



Nombre de stationnements
2 (+1)

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants



Système de chauffage
Plinthes électriques



4735 - 4745 Hochelaga, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 881 797

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 154 700 \$

Évaluation municipale du terrain 431 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 723 500 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Semi-detaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1951

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 4 x 3.5 + 2 Comm

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité résidentielle

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

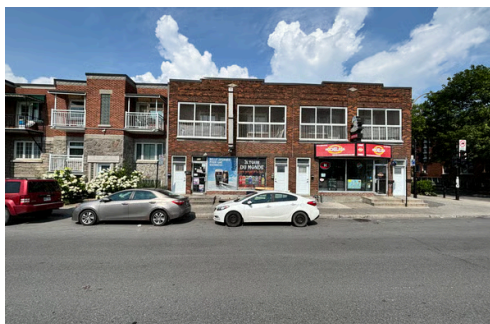
Stationnement

Type de stationnement Garage (+extérieur)

Nombre de stationnements 2 (+1)

Superficie

Superficie terrain 4 865 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Nouveau (2019)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

À vérifier

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc/Céramique/Tuille

Plomberie

À vérifier

Condition des balcons

Arrière - récemment remplacé, aluminium (2024)

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonnes

Conditions des salles de bains

Bonnes

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	45 396 \$	47,4 %	631 \$
Rés. Abordable			
Commercial	50 400 \$	52,6 %	700 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	95 796 \$		1 331 \$
Vac / M. créances	2 874 \$	3 %	40 \$
RBE	92 922 \$		1 291 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration				
Taxes Municipales	Actuel	15 267 \$	16,4 %	2 545 \$
Taxes Scolaires	Actuel	827 \$	0,9 %	138 \$
Assurances	Actuel	10 910 \$	11,7 %	1 818 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge				
Entretien				
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts				
Dépenses Totales		27 004 \$	29,1 %	4 501 \$
Revenu Net		65 918 \$		10 986 \$

FINANCEMENT

conv

Montant du prêt maximum	755 588 \$
TGA de financement	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

conv

Revenu net	65 918 \$
Paieement Hypo. Annuel	52 734 \$
Liquidité après hypo	13 184 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	694 412 \$
Rendement sur liquidité	1,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,33 %

CPL
241 700 \$

MRB
15,1

MRN
22

TGA
4,6 %

