

4800 DES ARDENNES MONTREAL-NORD

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Fanny Rooseboom

Équipe Fanny Rooseboom
et Cidrik Gagné
VP Exécutive
Courtier Immobilier

📞 514-608-1133



fanny.rooseboom@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble collectif indépendant de 8 logements (3 x 5,5 + 5 x 4,5) situé à 2 km du centre commercial SmartCentres (Walmart, Canadian Tire, etc.). Les charges énergétiques sont à la charge des locataires. Prise pour lave-linge et sèche-linge dans chaque logement. Excellent rendement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ 8 logements (3 x 5.5 + 5 x 4.5)
- ✓ Entrée laveuse-sécheuse dans chaque unité

PRIX DEMANDÉ :

1 975 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

- Appartements n° 3, 4 et 5 : sols, murs, peinture.
- Appartement #6 a été repeint et les planchers teints et vernis.
- Toiture 2021
- Balcons 2014
- Brique repointée

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur...(Voir courtier pour clause complète).

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

6 espaces (approx)

Système d'eau chaude

Électricité



Système de chauffage

Plinthes électriques



4800 Des Ardennes, Montréal-Nord



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📌 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 845 414

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 194 300 \$

Évaluation municipale du terrain 217 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 977 200 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1968

⚙️ Caractéristiques

Plomberie Cuivre / Pex

Condition du toit Bitume / Gravier 2021

Condition des portes Bonne condition

Condition des balcons Bonne condition (2014)
Fibre de verre

Condition des fenêtres Aluminium /
Coulissante (Bonne condition)

Conditions des cuisines Bonne condition

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Aluminium / Brique /
Pierre

Conditions des salles de bains Bonne condition

Revêtement des planchers Bois, céramique, etc.

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée et extincteurs

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 3 x 5.5 + 5 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 6 espaces (approx)

📏 Superficie

Superficie terrain 4 250 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre / Pex

Condition des balcons

Bonne condition (2014) Fibre de verre

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Conditions des salles de bains

Bonne condition

Condition du toit

Bitume / Gravier 2021

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Électricité

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Condition des portes

Bonne condition

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Aluminium / Coulissante (Bonne condition)

Revêtement extérieur

Aluminium / Brique / Pierre

Revêtement des planchers

Bois, céramique, etc.

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	115 296 \$	100 %	1 201 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	115 296 \$		1 201 \$
Vac / M. créances	3 459 \$	3 %	36 \$
RBE	111 837 \$		1 165 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 033 \$	4,5 %	629 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 313 \$	8,3 %	1 164 \$
Taxes Scolaires	Actuel	985 \$	0,9 %	123 \$
Assurances	Actuel	6 205 \$	5,5 %	776 \$
Électricité	Actuel	255 \$	0,2 %	32 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 118 \$	1 %	140 \$
Dépenses Totales		30 509 \$	27,3 %	3 814 \$
Revenu Net		81 328 \$		10 166 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 525 942 \$	969 844 \$
TGA de financement	4,53 %	6,29 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,8 %	4,6 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	81 328 \$	81 328 \$
Paieement Hypo. Annuel	78 503 \$	65 062 \$
Liquidité après hypo	2 825 \$	16 266 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	449 058 \$	1 005 156 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,6 %	3,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	13,37 %	7,67 %

CPL
246 900 \$

MRB
17,1

MRN
24,3

TGA
4,1 %







