À VENDRE

PMML

487 - 489 18E AVENUE | LA GUADELOUPE

7 UNITÉS

Maxim Devarennes
Courtier Immobilier
581-994-5100
maxim.devarennes@pmml.ca

produit le : 19 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble multirésidentiel de 7 logements situé au 487-489, 18e Avenue à La Guadeloupe, offrant une occasion intéressante pour un investisseur souhaitant acquérir un actif locatif dans le secteur de la Beauce. La propriété offre actuellement un potentiel d'augmentation des revenus suivant les améliorations apportées à l'immeuble. Une propriété à considérer pour un investisseur recherchant un immeuble multilogement avec des revenus en place et un potentiel d'optimisation.

FAITS SAILLANTS

- Potentiel d'augmentation des revenus
- Situé dans un secteur tranquille
- Travaux et amélioration extérieurs effectués récemment
- Espaces de rangement extérieur

PRIX DEMANDÉ :

750 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Façades extérieurs
Toiture en tôle
Portes et fenêtre
Balcons
Truss pour chaque entrée

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risque et péril de l'acheteur

Un contrat de déneigement est disponible au dossier

Responsabilité des électros
Locataires

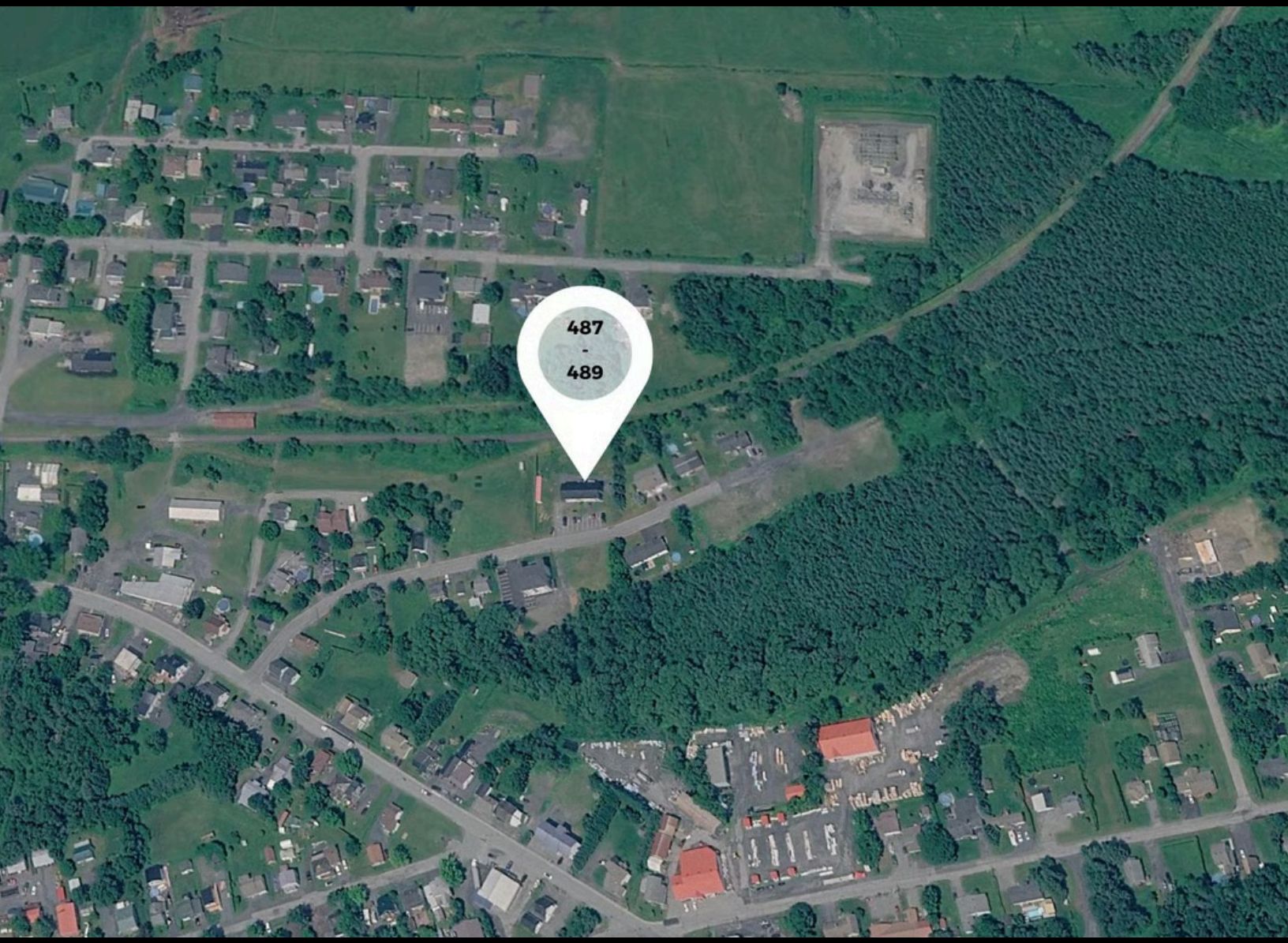
Nombre d'unités
7

Nombre de stationnements
~16 espaces

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants

Système de chauffage
Plinthes électriques

487 - 489 18e Avenue, La Guadeloupe



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	5666503

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	433 400 $
Évaluation municipale du terrain	53 300 $
Évaluation municipale du bâtiment	380 100 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Bois
Année de construction	1981

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie	Non
Nombre de pièces	7 unités
Nombre d'unités	1 x 5.5 + 6 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	~16 espaces

Superficie

Superficie terrain	28 712 pi2

CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état - Tôle

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase 1

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Fibrociment et acier

Revêtement des planchers

Flottant, Vinyle

Plomberie

Cuivre, PEX, ABS

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	52 200 $	100 %	621 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**52 200 $**		**621 $**
Vac / M. créances	1 566 $	3 %	19 $
RBE	**50 634 $**		**603 $**

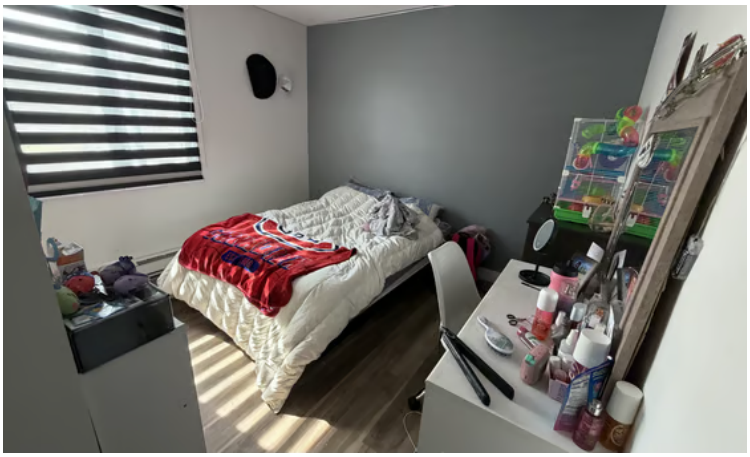
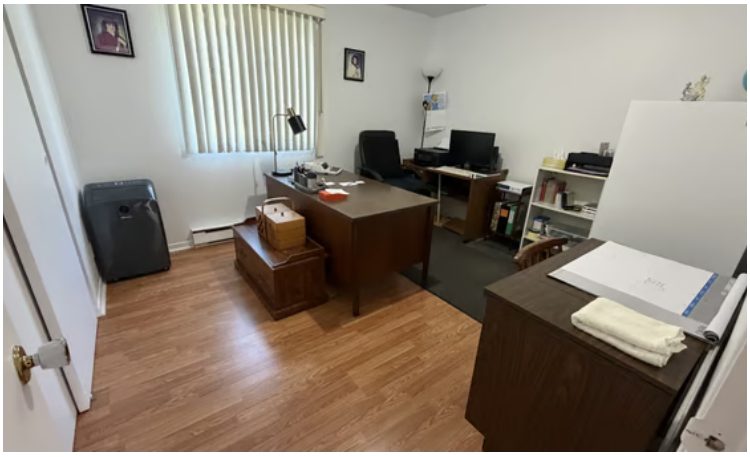
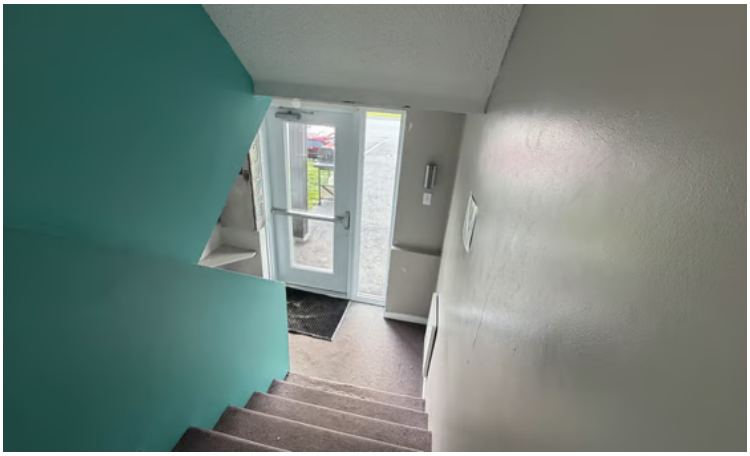
DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 279 $	4,5 %	326 $
Taxes Municipales	Actuel	9 214 $	18,2 %	1 316 $
Taxes Scolaires	Actuel	252 $	0,5 %	36 $
Assurances	Actuel	5 940 $	11,7 %	849 $
Électricité	Actuel	255 $	0,5 %	36 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 750 $	3,5 %	250 $
Entretien	Normalisé	4 900 $	9,7 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	506 $	1 %	72 $
Ordures	Actuel	662 $	1,3 %	95 $
Dépenses Totales		**25 758 $**	**50,9 %**	**3 680 $**
Revenu Net		**24 876 $**		**3 554 $**

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	440 135 $	299 637 $
TGA de financement	4,80 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,2 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	24 876 $	24 876 $
Paiement Hypo. Annuel	24 105 $	19 901 $
Liquidité après hypo	771 $	4 975 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ		
Mise de fonds	309 865 $	450 363 $
Rendement sur liquidité	0,2 %	1,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,8 %	2,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	6,59 %	5,92 %

CPL	MRB	MRN	TGA
107 100 $	14,4	30,2	3,3 %