

539 - 549 DE VILLE-MARIE HOCHELAGA-MAISONNEUVE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Kévin Chassepot

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-570-1818



kevin.chassepot@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Bel immeuble de 6 logements pour optimisateur, offrant 30 pieds de façade et situé dans un secteur paisible et recherché d'Hochelaga-Maisonneuve, à seulement 10 minutes en autobus du métro Viau. La propriété comprend 6 x 4½ d'environ 800 pi² chacun (pièce double en avant + chambre en arrière). Un logement VACANT, prêt à être rénové et repositionné au marché. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Immeuble bien entretenu avec plusieurs travaux importants réalisés au fil des années. Excellent potentiel d'optimisation des revenus pour un investisseur à la recherche d'un immeuble bien situé et facile à gérer.

IMPORTANT : MUR DE FONDATION ARRIÈRE À REFAIRE. RAPPORT ET SOUMISSION DISPONIBLES.

FAITS SAILLANTS

- ✓ IMPORTANT : MUR DE FONDATION ARRIÈRE À REFAIRE. RAPPORT ET SOUMISSION DISPONIBLES.
- ✓ 1 logement vacant
- ✓ Métro Viau à environ 10 minutes en autobus
- ✓ Plusieurs unités rénovées au fil des années
- ✓ Les 2 logements du RDC bénéficient chacun d'une belle cour arrière privée
- ✓ Secteur résidentiel paisible et bien desservi, avec stationnement sur rue facile dans le secteur

PRIX DEMANDÉ :
1 099 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Avant 2005 : réfection brique façade avant

2013 : nouvelle toiture (goudron, gravier blanc)

2017 : remplacement balcons/marches, soffites, fascias et gouttières

2019 : pieutage/stabilisation du mur de fondation en façade par Héneault et Gosselin (50 000\$)

2023 : remplacement 5 chauffe-eau de 40 gallons (6e en 2021)

2025 : assainissement et encapsulation majeure du vide sanitaire, incluant traitement de moisissure, membrane drainante et déshumidificateur (25 000\$)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Loyers actuels nettement sous le marché du secteur pour des 4½ de cette configuration. Médiane : 975 \$/mois. Potentiel d'optimisation des revenus à moyen terme.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6

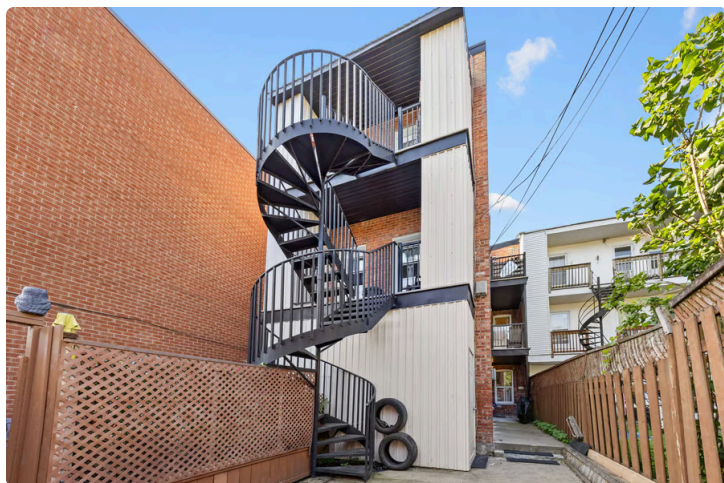
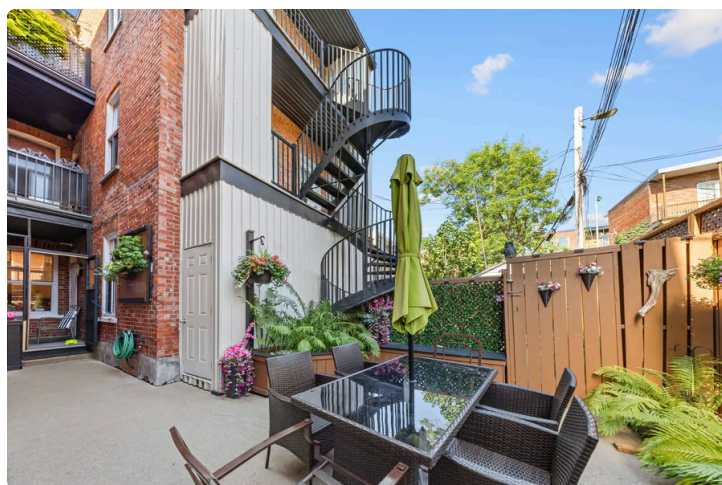


Nombre de stationnements

0

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



539 - 549 de Ville-Marie, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1363052

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 991 000 \$

Évaluation municipale du terrain 326 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 664 100 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1924

Système Électromécanique

Système d'incendie Non

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 24

Nombre d'unités 6

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

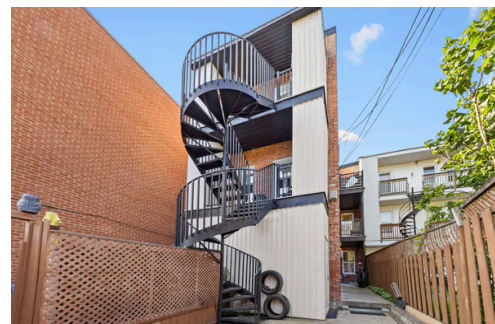
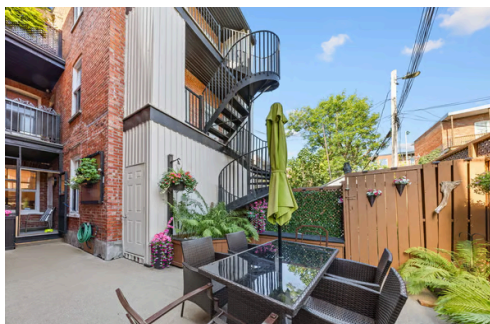
Stationnement

Type de stationnement extérieur

Nombre de stationnements 0

Superficie

Superficie terrain 3060 pi2



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Non inclus

Condition des portes

Bonne condition. 4 portes remplacées en arrière

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Excellente condition

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique, marquetterie, vinyle

Plomberie

Cuivre, ABS

Condition des balcons

2010 et 2017. Un balcon arrière va être remplacé dans les prochaines semaines.

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition - 4/6 rafraichis ou renouvelés

Conditions des salles de bains

Bonne condition - 4/6 rafraichis ou renouvelés

Condition du toit

Bonne condition. 2013 - goudron et gravier blanc

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs 100 AMP

Étude environnementale

Non

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	77 340 \$	100 %	1 074 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	77 340 \$		1 074 \$
Vac / M. créances	2 320 \$	3 %	32 \$
RBE	75 020 \$		1 042 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 376 \$	4,5 %	563 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 853 \$	7,8 %	976 \$
Taxes Scolaires	Actuel	665 \$	0,9 %	111 \$
Assurances	Actuel	3 113 \$	4,1 %	519 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	5,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	750 \$	1 %	125 \$
Dépenses Totales		19 457 \$	25,9 %	3 243 \$
Revenu Net		55 563 \$		9 260 \$

FINANCEMENT

	conv	SCHL
Montant du prêt maximum	824 250 \$	934 150 \$
TGA de financement	4,93 %	4,80 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,4 %	4,2 %
Amortissement	30 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	conv	SCHL
Revenu net	55 563 \$	55 563 \$
Paieement Hypo. Annuel	49 298 \$	50 972 \$
Liquidité après hypo	6 265 \$	4 591 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	274 750 \$	164 850 \$
Rendement sur liquidité	2,3 %	2,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,2 %	8,8 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	15,24 %	22,1 %

CPL
183 200 \$

MRB
14,2

MRN
19,8

TGA
5,1 %

