

**555-559 SAINT-JEAN / 209-211 SAINT-
MARCEL
DRUMMONDVILLE**

18 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble jumelé à usage mixte construit en 1951, situé à double adresse : 555-559 rue Saint-Jean et 209-211 rue Saint-Marcel, à Drummondville. L'immeuble comprend 14 logements (1 x 3½ et 13 x 2½) ainsi que 4 locaux commerciaux. Le revêtement extérieur est en brique et bois. Le chauffage et l'eau chaude sont à la charge du propriétaire, et la cuisinière ainsi que le réfrigérateur sont inclus dans chaque logement. Une buanderie est disponible sur place.

FAITS SAILLANTS

Immeuble mixte de 18 unités au cœur de Drummondville, combinant 14 logements et 4 locaux commerciaux occupés et générateurs de revenus stables. Buanderie sur place, un atout apprécié des locataires. Chauffage et eau chaude assumés par le propriétaire, offrant un contrôle direct sur les dépenses énergétiques. D'importants travaux de rénovation extérieure ont été réalisés en 2023, totalisant 350 000 \$

PRIX DEMANDÉ :

1 299 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Les logements sont rénovés graduellement, au fur et à mesure des roulements de locataires.

D'importants travaux de rénovation extérieure ont été réalisés en 2023, totalisant 350 000 \$.

Extérieur alliant revêtement en aluminium (fini imitation bois) et brique, pour un look à la fois moderne et intemporel.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Numéro de cadastre 3 084 466. Terrain d'environ 7 967 pi², bâtiment de 13 852 pi². Locaux commerciaux occupés par une épicerie africaine, un magasin de réparation de triporteurs et quadriporteurs, un magasin de musique et le bureau d'une association de personnes handicapées de Drummondville.

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

Responsabilité des électros

Proprio — cuisinière et réfrigérateur inclus / À vérifier dans les baux

Nombre d'unités

18



Nombre de stationnements

0

Système d'eau chaude

Réservoir Central / À vérifier

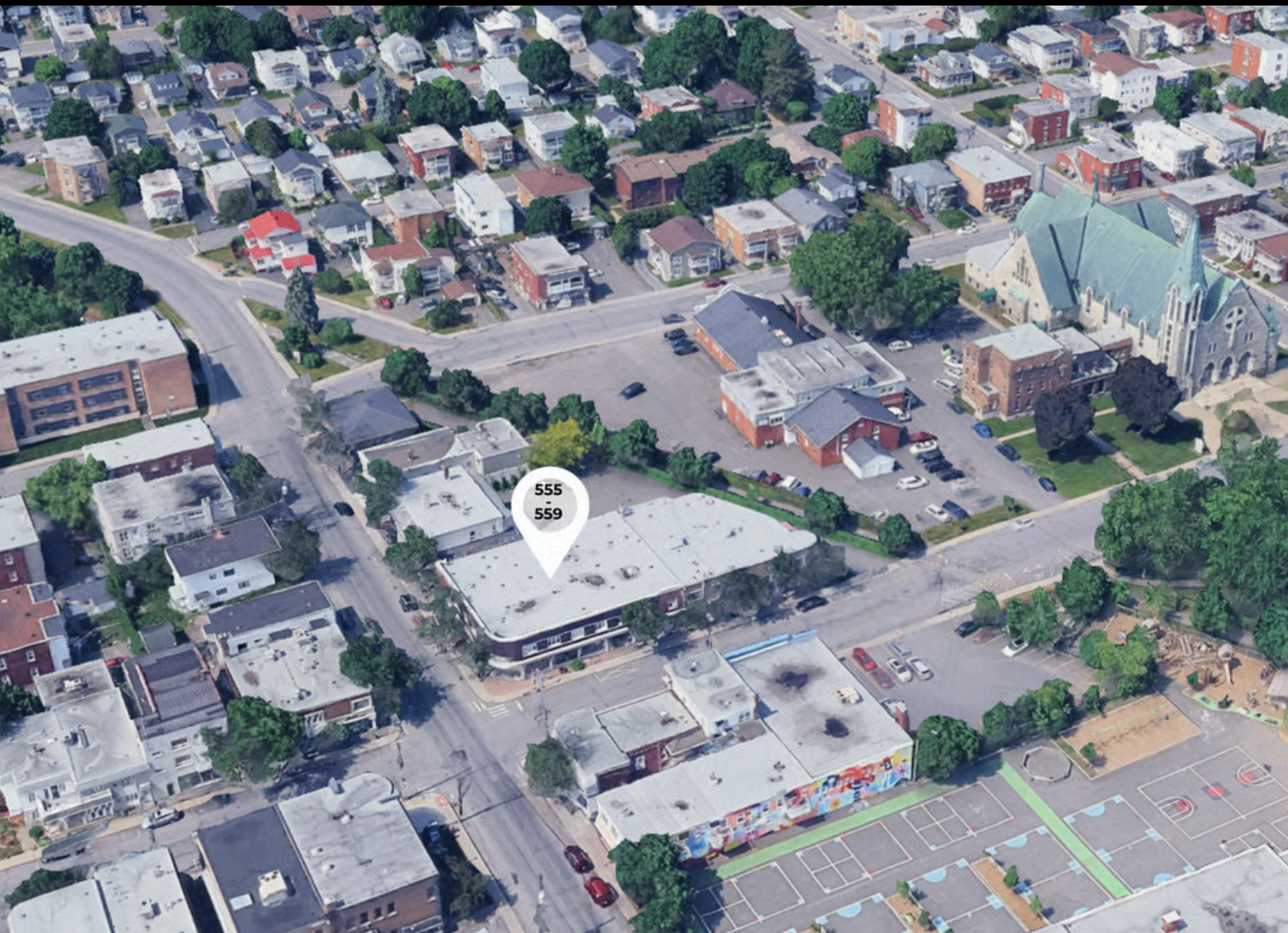


Système de chauffage

Plinthes Électriques



555-559 Saint-Jean / 209-211 Saint-Marcel, Drummondville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 084 466

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 951 400 \$

Évaluation municipale du terrain 99 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 851 500 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1951

Caractéristiques

Plomberie ABS / PEX / Cope

Condition du toit Bitume et gravier + membrane élastomère (2018)

Condition des portes Bon état / Standard

Condition des balcons Bon état / Standard

Condition des fenêtres Bon état / Standard

Conditions des cuisines Bon état / Standard

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique et bois

Conditions des salles de bains Bon état / Standard

Revêtement des planchers Flottant / Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre de pièces 29

Nombre d'unités 1 x 3.5 + 13 x 2,5 + 4 locaux commerciaux

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Proprio — cuisinière et réfrigérateur inclus / À vérifier dans les baux

Responsabilité du chauffage Propriétaire / À vérifier dans les baux

Responsabilité de l'eau chaude Proprio / Locataire / À vérifier dans les baux

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 0

Superficie

Superficie terrain 7 967 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bitume et gravier + membrane élastomère (2018)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoir Central / À vérifier

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état / Standard

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état / Standard

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état / Standard

Revêtement extérieur

Brique et bois

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Plomberie

ABS / PEX / Cope

Condition des balcons

Bon état / Standard

Système de chauffage

Plinthes Électriques

Conditions des cuisines

Bon état / Standard

Distance caserne et borne fontaine

À moins de 500 pieds

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	86 604 \$	67,3 %	401 \$
Rés. Abordable			
Commercial	42 072 \$	32,7 %	195 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	128 676 \$		596 \$
Vac / M. créances	3 860 \$	3 %	18 \$
RBE	124 816 \$		578 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 241 \$	5 %	347 \$
Taxes Municipales	Actuel	19 142 \$	15,3 %	1 063 \$
Taxes Scolaires	Actuel	732 \$	0,6 %	41 \$
Assurances	Actuel	7 465 \$	6 %	415 \$
Électricité	Estimé	15 500 \$	12,4 %	861 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	7 200 \$	5,8 %	400 \$
Entretien	Actuel	5 650 \$	4,5 %	314 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 248 \$	1 %	69 \$
Dépenses Totales		63 178 \$	50,6 %	3 510 \$
Revenu Net		61 638 \$		3 424 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	706 526 \$
TGA de financement	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	61 638 \$
Paieement Hypo. Annuel	49 310 \$
Liquidité après hypo	12 327 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	592 474 \$
Rendement sur liquidité	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	8,94 %

CPL

72 200 \$

MRB

10,1

MRN

21,1

TGA

4,8 %

