

6033 SAINT-ANDRÉ ROSEMONT

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Annabelle Simpkin

Équipe Amine Ménard
Courtier Immobilier

📞 438-392-4445



annabelle.simpkin@pmml.ca



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard
VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-570-1021

✉ amine.menard@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Attaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble clé en main de 8 unités au cœur de Rosemont, composé de 5 x 4 ½ et 3 x 3 ½. Sept des huit logements ont fait l'objet de rénovations majeures, incluant cuisines, salles de bains et revêtements, en plus de travaux importants aux fenêtres, aux portes-patios et aux balcons. Chaque unité possède son propre compteur électrique, avec les frais énergétiques assumés par les locataires, sauf une unité. Emplacement de choix, seulement à 7 minutes de marche des métros Beaubien et Rosemont, et à quelques pas de la vibrante rue Saint-Denis et du réputé Marché Jean-Talon.

FAITS SAILLANTS

- ✓ 7 des 8 unités entièrement rénovées
- ✓ Frais énergétiques assumés par les locataires, offrant une gestion de l'actif simplifiée
- ✓ Walk Score de 97 — seulement à 7 minutes de marche des métros Beaubien et Rosemont, à proximité de tous les services, commerces et restaurants
- ✓ À la connaissance du vendeur, aucune dépense en capital majeure n'est prévue à court terme.

PRIX DEMANDÉ :
2 450 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

7/8 des logements rénovés 2020:

Plomberie, électricité

Cuisines et salle de bain

Remplacement de toutes les portes patio et fenêtres

Réfection des balcons en pente et des rampes

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Propriétaire / Locataires

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

Aucun

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

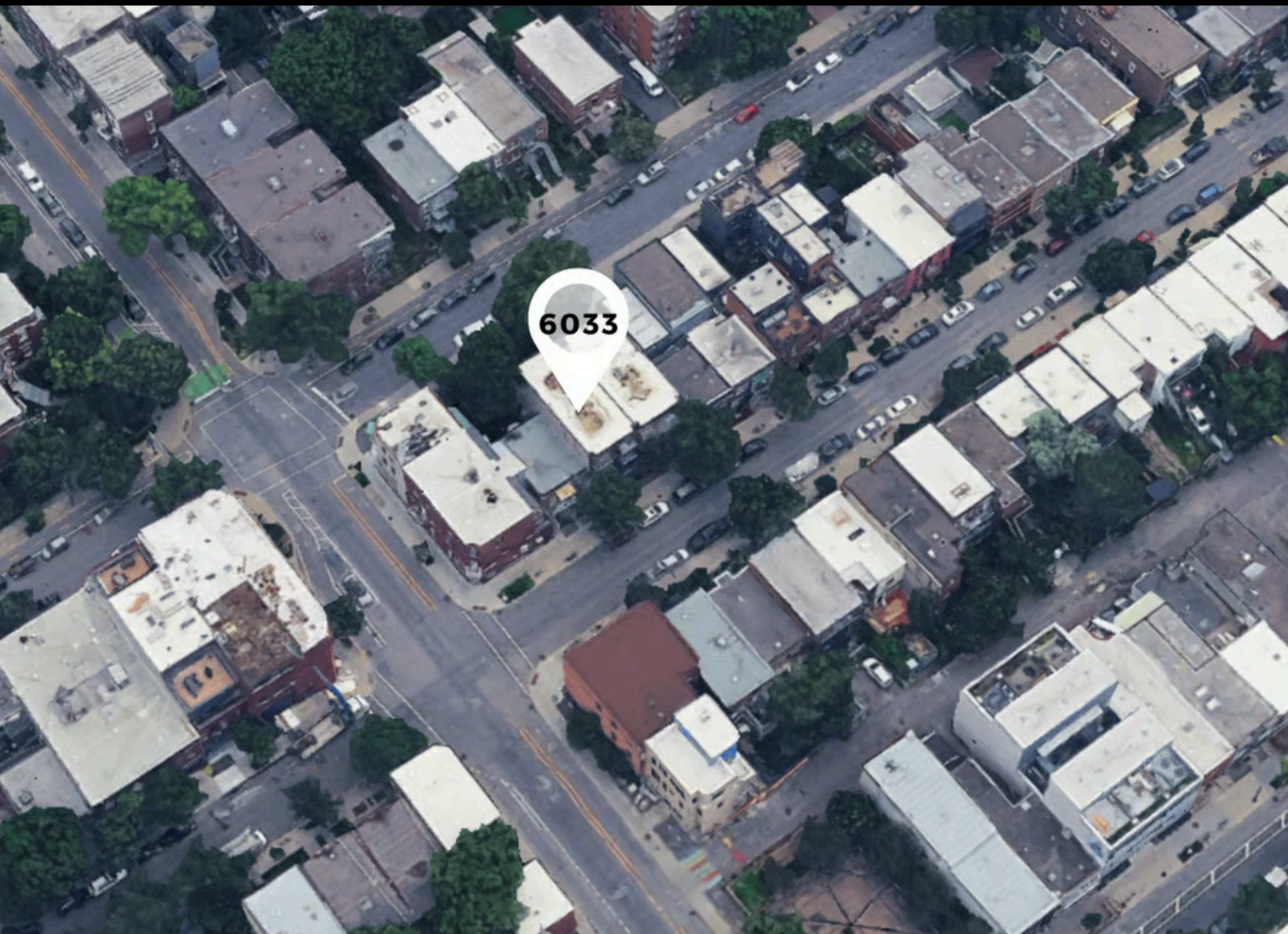


Système de chauffage

Plinthes électriques



6033 Saint-André, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 332 947

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 108 700 \$

Évaluation municipale du terrain 426 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 681 800 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Attaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1963

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs dans les logements

Type de Bâtiment

Buanderie Aucune

Nombre d'unités 5 x 4.5 + 3 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque logement, sauf dans l'appartement #4

Responsabilité des électroménagers Propriétaire / Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires sauf unité #4

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Électroménagers inclus : Unité 1 : Aucun Unité 2 : Lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, laveuse et sécheuse (5) Unité 3 : Aucun Unité 4 : thermopompe, poêle, réfrigérateur et lave vaisselle Unité 5 : Réfrigérateur, cuisinière, laveuse et sécheuse (4) Unité 6 : Lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, laveuse et sécheuse (5) Unité 7 : Réfrigérateur et cuisinière (2) Unité 8 : Lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, laveuse et sécheuse (5)

Stationnement

Type de stationnement N/A

Nombre de stationnements Aucun

Superficie

Superficie terrain 2188 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Remplacés en 2020

Intercom et sonnette

Caméra | Ouverture à distance

Condition des fenêtres

Remplacés en 2020

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

ABS

Condition des balcons

2020: Avant remplacés (Fibre de verre + Rampes en aluminium).
Arrière sont rénovés (Rampes en fer forgé)

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

7/8 rénovées | 1 partiellement rénovée

Conditions des salles de bains

7/8 rénovées | 1 partiellement rénovée

Condition du toit

2016 | Membrane

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | Neufs | 6/8

Étude environnementale

Phase 1 - 2019

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	154 536 \$	100 %	1 610 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	154 536 \$		1 610 \$
Vac / M. créances	3 091 \$	2 %	32 \$
RBE	151 445 \$		1 578 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 815 \$	4,5 %	852 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 301 \$	8,8 %	1 663 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 545 \$	1 %	193 \$
Assurances	Actuel	7 675 \$	5,1 %	959 \$
Électricité	Actuel	326 \$	0,2 %	41 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon	Actuel			
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	3,7 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	1 440 \$	1 %	180 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 514 \$	1 %	189 \$
Dépenses Totales		40 216 \$	26,6 %	5 027 \$
Revenu Net		111 229 \$		13 904 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 885 564 \$	1 961 860 \$	2 022 936 \$
TGA de financement	5,01 %	5,39 %	5,22 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	111 229 \$	111 229 \$	111 229 \$
Paieement Hypo. Annuel	106 733 \$	106 963 \$	106 415 \$
Liquidité après hypo	4 496 \$	4 266 \$	4 814 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	564 436 \$	488 140 \$	427 064 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %	0,9 %	1,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,1 %	3,9 %	3,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,73 %	13,93 %	15,35 %

CPL
306 300 \$

MRB
15,9

MRN
22

TGA
4,5 %

