

645 SAINT-LOUIS TERREBONNE

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Gisèle Auger

Équipe Gisèle Auger
et Mathieu Leclerc
VP

Courtier Immobilier agréé

📞 514-703-4159

✉ gisele.auger@pmml.ca



Mathieu Leclerc

Équipe Gisèle Auger
et Mathieu Leclerc
VP

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-813-5707

✉ mathieu.leclerc@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Château de 10 unités, ayant bénéficié de rénovations majeures depuis 2018. 7 unités sur 10 rénovées, dont 5 en 2023-2024. Importants travaux extérieurs réalisés : balcons, éléments décoratifs et façade refaits, ainsi que fenestration et toiture (et plus). Un joyau architectural au charme historique unique. Immeuble prestigieux avec plafonds de 11 pieds, composé de 10 unités: 1 x 4,5, 6 x 3,5, 1 x 2,5, ainsi que 2 immenses lofts ~1 000 pi². Revenus bruts : 181 740 \$. Potentiel exceptionnel d'optimisation et de valorisation. Idéal pour le programme APH Select. Possibilité d'acquérir avec ~590 000\$ de mise de fonds (sous réserve de financement). MRB, MRN & TGA compétitifs! À distance de marche de tous les services et commerces de proximité. Opportunité unique d'acquérir l'un des plus bel immeuble multilogements du Vieux Terrebonne, le secteur avec la plus forte demande locative! Saisissez cette rare et unique opportunité!

FAITS SAILLANTS

- ✓ La propriété a conservé son cachet historique unique, à l'intérieur et à l'extérieur, malgré les multiples rénovations.
- ✓ Ce joyau a été nommé le Château Desjardins, en l'honneur d'un de ses propriétaires (Alphonse Desjardins).
- ✓ La localisation de la propriété est rêvée, à distance de marche de tous les services, de tous les commerces de proximité et de l'Île des Moulins.

PRIX DEMANDÉ :
2 549 900 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

7 unités sur 10 de rénovées dont 5 effectuées en 2023-2024

Toiture 2018

Balcon avant 2022 (372,000\$)

Fenestration

Plomberie (au fil des ans)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'unité 6 est louée électroménagers inclus

Unités 5,6,7 louées chauffées et éclairées

***Pour les dossiers APH Sélect SVP confirmer avec votre courtier
hypothécaire

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

12 places

Système d'eau chaude

Chauffe-eau dans chaque unité. Chauffe-eau du 5-6-7 au sous-sol.

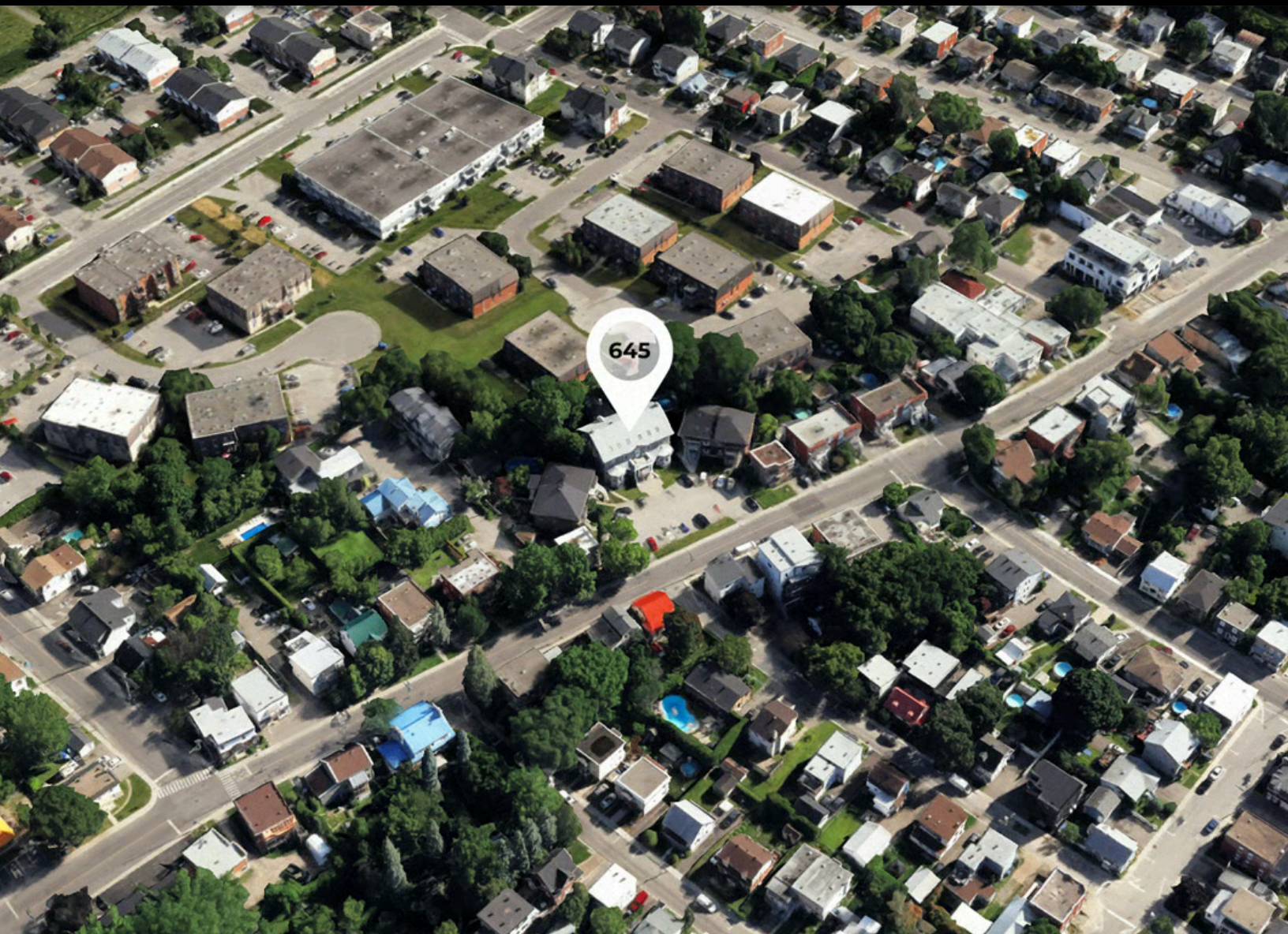


Système de chauffage

Plinthes électriques



645 Saint-Louis, Terrebonne



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 438 956, 2 443 307

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1,096,300\$
Évaluation municipale du terrain	270,600\$
Évaluation municipale du bâtiment	825,700\$

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Isolée
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1850

***Pour les dossiers APH Sélect SVP confirmer avec votre courtier hypothécaire

Caractéristiques

Plomberie	Cuivre/ABS/PEX/Fonte/Acier
Condition du toit	Refait en 2018
Condition des portes	Moins de 10 ans pour la plupart
Condition des balcons	Balcon en façade refait en 2022.
Condition des fenêtres	Moins de 10 ans pour la plupart
Conditions des cuisines	7/10 rénovées
Panneaux électriques	Disjoncteurs
Revêtement extérieur	Pierre
Conditions des salles de bains	8/10 rénovées
Revêtement des planchers	Bois-franc, Vinyle, céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

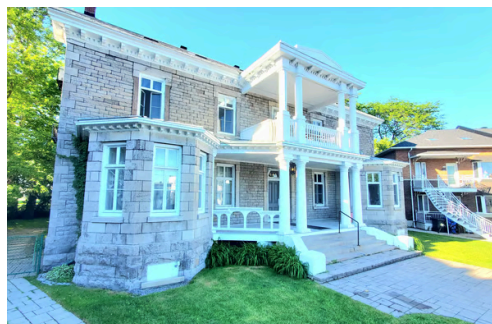
Buanderie	Installation laveuse-sécheuse dans chaque unité
Entrée laveuse/sécheuse	Dans toutes les unités
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires/Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires/Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	12 places

Superficie

Superficie terrain	18 931 pi ²
--------------------	------------------------



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre/ABS/PEX/Fonte/Acier

Condition des balcons

Balcon en façade refait en 2022.

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

7/10 rénovées

Conditions des salles de bains

8/10 rénovées

Condition du toit

Refait en 2018

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Chauffe-eau dans chaque unité.
Chauffe-eau du 5-6-7 au sous-sol.

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Condition des portes

Moins de 10 ans pour la plupart

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Moins de 10 ans pour la plupart

Revêtement extérieur

Pierre

Revêtement des planchers

Bois-franc, Vinyle, céramique

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	181 740 \$	100 %	1 515 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Autre Revenus			
Revenus Totaux	181 740 \$		1 515 \$
Vac / M. créances	5 452 \$	3 %	45 \$
RBE	176 288 \$		1 469 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	7 933 \$	4,5 %	793 \$
Taxes Municipales	Actuel	15 633 \$	8,9 %	1 563 \$
Taxes Scolaires	Actuel	902 \$	0,5 %	90 \$
Assurances	Actuel	18 290 \$	10,4 %	1 829 \$
Électricité	Actuel	7 927 \$	4,5 %	793 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	2 316 \$	1,3 %	232 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	920 \$	0,5 %	92 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 \$	1,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 000 \$	4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 763 \$	1 %	176 \$
Réserve Immobilier	Actuel	300 \$	0,2 %	30 \$
Dépenses Totales		65 484 \$	37,1 %	6 548 \$
Revenu Net		110 804 \$		11 080 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	1 960 456 \$
TGA de financement	4,80 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	4,2 %
Amortissement	40 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	110 804 \$
Paieement Hypo. Annuel	106 338 \$
Liquidité après hypo	4 466 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	589 444 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,9 %

CPL
255 000 \$

MRB
14

MRN
23

TGA
4,4 %

