

6-6D LANCTOT SAINT-CONSTANT

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉️ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé au 6-6D rue Lanctôt à Saint-Constant, ce QUINTUPLEX représente une excellente opportunité d'investissement pour un acheteur recherchant un immeuble offrant des revenus stables ainsi qu'un fort potentiel de valorisation à long terme. L'immeuble comprend 5 logements entièrement loués proposant une diversité de typologies locatives recherchées sur le marché. Stratégiquement situé à proximité des principaux axes routiers, du train de banlieue et de tous les services, l'immeuble bénéficie d'un emplacement favorisant une forte demande locative et une excellente stabilité des revenus.

FAITS SAILLANTS

QUINTUPLEX entièrement loué à l'exception d'un logement vacant (2 ½), générant des revenus bruts potentiels de 56 328 \$. Immeuble détaché en brique offrant plus de 9 espaces de stationnement, 4 cabanons extérieurs et un excellent potentiel d'optimisation. Locataires stables, chauffage et eau chaude aux frais des locataires. Situé dans un secteur recherché de Saint-Constant, à proximité du train de banlieue, des services et de la route 132.

PRIX DEMANDÉ :
834 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Balcons rénovés

Toiture remplacée / en bon état (2008)

Entretien régulier effectué au fil des années

Améliorations et entretien général des logements

Mise à niveau partielle de certains finis intérieurs

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

4 logements sur 5 sont loués en ce moment, 1 logement est vacant

Revenus locatifs répartis sur plusieurs typologies d'unités

Certificat de localisation disponible

Occupation selon les baux

10\$ pour poubelle (pas dans le bail)

Vente faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

9 espaces

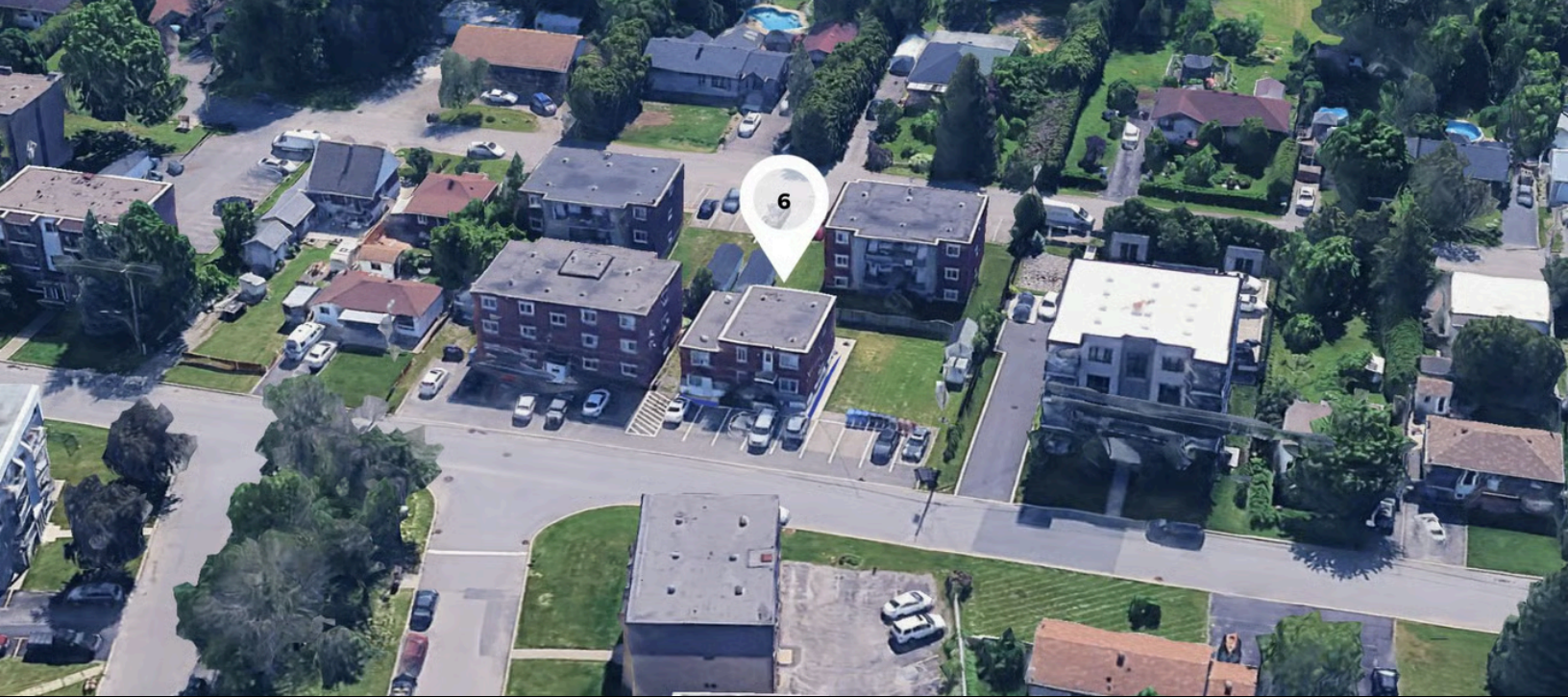
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

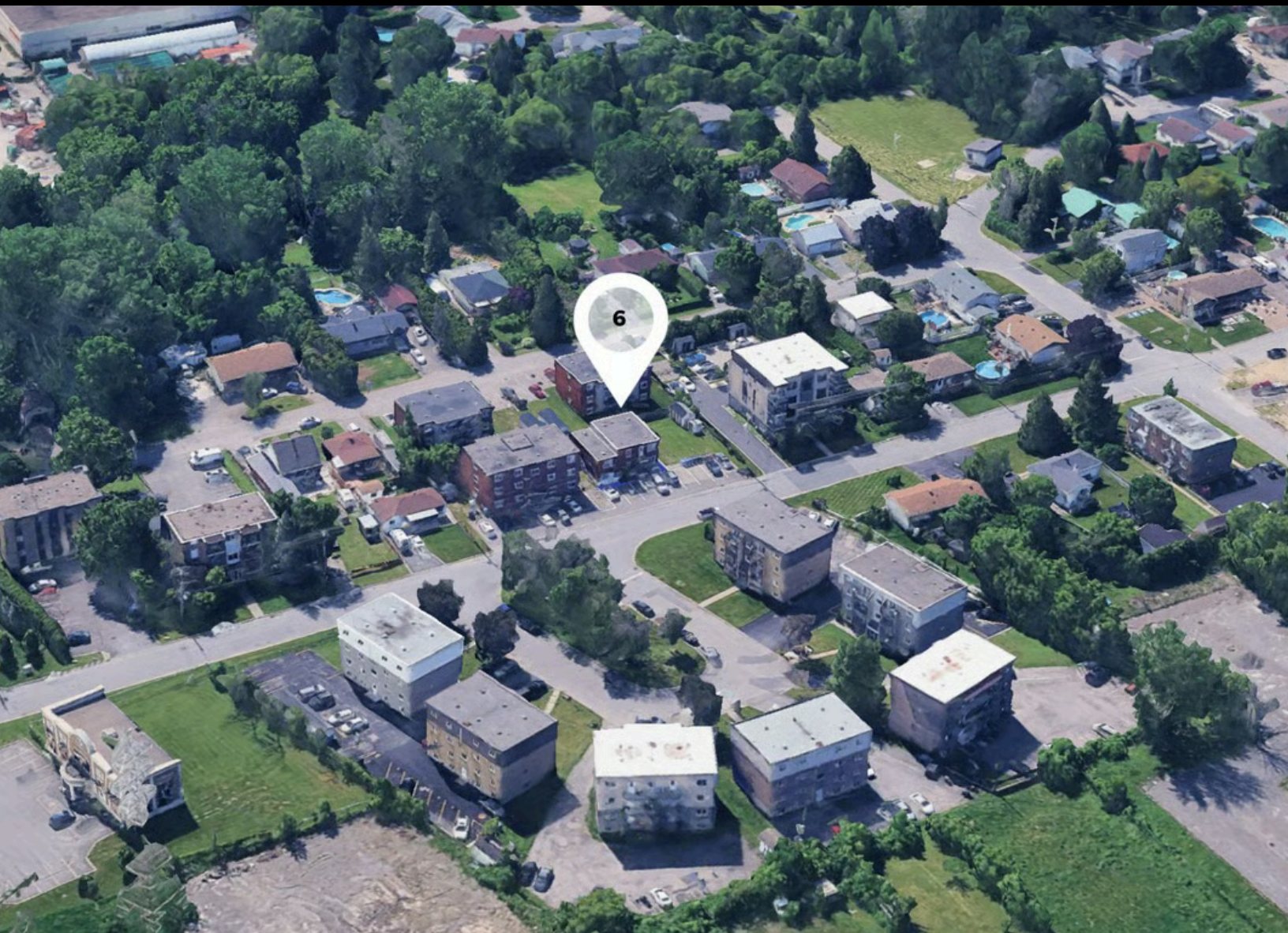


Système de chauffage

Plinthes électriques



6-6D Lanctot, Saint-Constant



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 178 130

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 761 900 \$

Évaluation municipale du terrain 359 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 402 800 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1963

Caractéristiques

Plomberie PEX/ABS

Condition du toit Bon état (2008)

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Balcons rénovés

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines Standard

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Standard

Revêtement des planchers Céramique, Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 15

Nombre d'unités 1 x 5.5 + 2 x 4.5 + 1 x 3.5 + 1 x 2.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 9 espaces

Superficie

Superficie terrain 7 206 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

À vérifier

Condition du toit

Bon état (2008)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

À vérifier

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique, Vinyle

Plomberie

PEX/ABS

Condition des balcons

Balcons rénovés

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Standard

Conditions des salles de bains

Standard

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	56 328 \$	100 %	939 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	56 328 \$		939 \$
Vac / M. créances	1 690 \$	3 %	28 \$
RBE	54 638 \$		911 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 459 \$	4,5 %	492 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 402 \$	13,5 %	1 480 \$
Taxes Scolaires	Actuel	494 \$	0,9 %	99 \$
Assurances	Actuel	3 863 \$	7,1 %	773 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 861 \$	3,4 %	372 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	6,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	546 \$	1 %	109 \$
Dépenses Totales		21 375 \$	39,1 %	4 275 \$
Revenu Net		33 263 \$		6 653 \$

FINANCEMENT

	SCHL
Montant du prêt maximum	588 524 \$
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	33 263 \$
Paielement Hypo. Annuel	32 122 \$
Liquidité après hypo	1 141 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	245 476 \$
Rendement sur liquidité	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,0 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	9,79 %

CPL
166 800 \$

MRB
14,8

MRN
25,1

TGA
4 %









