

674-678 DE SAINTE-ANNE-DES-LACS SAINTE-ANNE-DES-LACS

3 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Isabelle Haché
Courtier Immobilier

📞 514-968-5386

✉ isabelle.hache@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Ce triplex semi-commercial situé au 674-678, chemin de Sainte-Anne-des-Lacs offre un emplacement stratégique au cœur des Laurentides. Entretenu avec soin au fil des ans, il offre une excellente visibilité pour son local commercial de 582 pc. L'immeuble comprend aussi un spacieux 5.5 et un grand 4.5. Les frais énergétiques sont à la charge des locataires. À deux pas du village, des lacs, sentiers et stations de ski. Un investissement de choix alliant cadre naturel et fort potentiel d'occupation!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Local commercial : Bail Brut.
- ✓ L'immeuble est équipé d'un système d'irrigation.
- ✓ À distance de marche du Lac des Seigneurs (servitude de passage donnant l'accès). À proximité du Parc Henri-Piette, et des multiples sentiers en forêt. Accès rapide (moins de 10 min) de l'Autoroute 15, Sommet Saint-Sauveur, P'tit Train du Nord et tous les grands services de Saint-Sauveur et Prévost.

PRIX DEMANDÉ :
899 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2020: Balcon fibre de verre et rampes en aluminium avec garantie 10 ans

2016 - 2018 - Travaux:

- Portes et fenêtres changées à environ 90%.
- Revêtement extérieur, gouttières
- Isolation entre le premier et 2e étage.
- Plomberie - Tuyaux galvanisés changés au sous-sol (Cuivre et PEX).
- 2025 - Armoires de cuisine (#676).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Vidange fosse septique payé par locataire commercial.

Entretien pelouse (1,150\$ / an). Fermeture système d'irrigation (132\$ / an).

Assumption hypothécaire possible: Caisse Desjardins de la Rivière du Nord |
taux: 3,850% | solde au 31 décembre 2025: 214, 800.71\$ | Terme: 6 mai 2027.

Visite sur promesse d'achat acceptée.

Vente sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'Acheteur.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

3



Nombre de stationnements

5

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

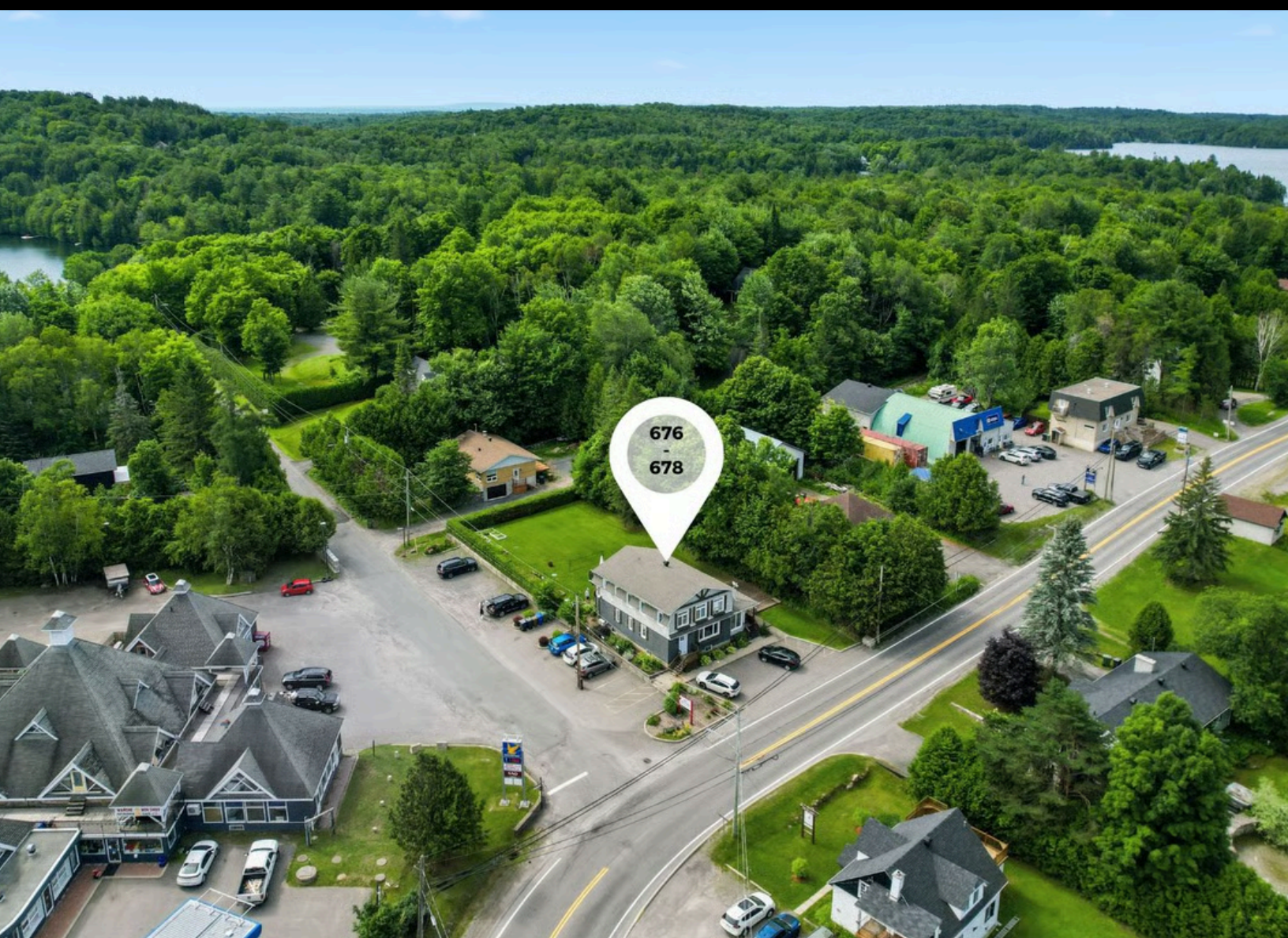


Système de chauffage

Plinthes électriques



674-678 de Sainte-Anne-des-Lacs, Sainte-Anne-des-Lacs



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 1920577

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 377 700 \$

Évaluation municipale du terrain 128 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 249 500 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois | Fondation béton coulé

Année de construction 1955

⚙️ Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS et PEX

Condition du toit Bardeaux d'asphalte - 2016

Condition des portes 8 - 10 ans

Condition des balcons Bonne - Fibre de verre, rampes aluminium, bois

Condition des fenêtres 8 - 10 ans

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Fusibles

Revêtement extérieur Canexel

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Bois et céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Non

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 1 x 5.5 + 1 x 4.5 + Local commercial

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Vide sanitaire pouvant servir d'espace d'entreposage. Installations septiques. Puits artésien scellé.

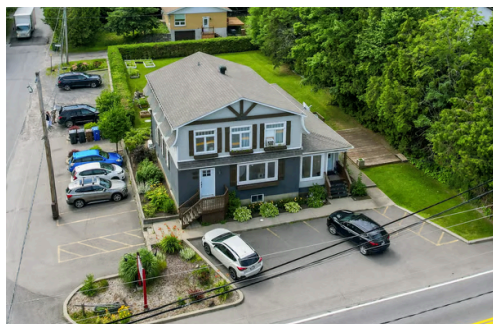
🅐 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 5

📏 Superficie

Superficie terrain 16 721 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Haies de cèdre

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - 2016

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Fusibles

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

8 - 10 ans

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

8 - 10 ans

Revêtement extérieur

Canexel

Revêtement des planchers

Bois et céramique

Plomberie

Cuivre, ABS et PEX

Condition des balcons

Bonne - Fibre de verre, rampes aluminium, bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	32 580 \$	62,9 %	905 \$
Rés. Abordable			
Commercial	16 320 \$	31,5 %	453 \$
Rangements	2 880 \$	5,6 %	80 \$
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	51 780 \$		1 438 \$
Vac / M. créances	1 553 \$	3 %	43 \$
RBE	50 227 \$		1 395 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 260 \$	4,5 %	753 \$
Taxes Municipales	Actuel	3 710 \$	7,4 %	1 237 \$
Taxes Scolaires	Actuel	279 \$	0,6 %	93 \$
Assurances	Actuel	4 304 \$	8,6 %	1 435 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	2 047 \$	4,1 %	682 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	750 \$	1,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	2 100 \$	4,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts				
Dépenses Totales		15 450 \$	30,8 %	5 150 \$
Revenu Net		34 776 \$		11 592 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	554 043 \$	398 626 \$
TGA de financement	5,34 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,0 %	5,0 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	34 776 \$	34 776 \$
Paieement Hypo. Annuel	33 411 \$	27 821 \$
Liquidité après hypo	1 365 \$	6 955 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	344 957 \$	500 374 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	3,0 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	8,61 %	6,64 %

CPL
299 700 \$

MRB
17,4

MRN
25,9

TGA
3,9 %

