

6841 SHERBROOKE OUEST NOTRE-DAME-DE-GRACE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Housseem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ housseem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 8 unités comprenant 1 x 5.5 + 5 x 4.5 + 2 x 3.5 incluant deux garages simples détachés ainsi qu'une salle de buanderie payante générant des revenus additionnels et de 6 espaces de rangement au sous-sol. Logements de grandes superficies, majoritairement rénovés et l'immeuble a bénéficié de plusieurs rénovations majeures (par ex. électricité refaite en 2020, plusieurs cuisines et salles de bain et nombreuses fenêtres) et d'améliorations esthétiques au fil des années. Les frais de chauffage (central, via gaz naturel) sont à la charge du propriétaire alors que les frais électriques (HQ) sont aux frais des locataires. Emplacement stratégique de premier choix, à quelques pas de l'Université Concordia (Campus Loyola), du Centre universitaire de santé McGill, de l'Hôpital de Montréal pour enfants, de parcs, de la station de métro Vendôme, de la gare de train EXO (gare Montreal-Ouest). Un investissement d'exception offrant un fort potentiel d'optimisation et une croissance soutenue des revenus, appuyé par une demande locative élevée et la qualité et la taille des unités.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Boiseries d'époque conservées, immeuble avec cachet unique.
- ✓ Électricité refaite au complet en 2020. Nouvelle entrée électrique principale, nouveaux panneaux électriques dans tous les logements.
- ✓ En face d'un parc: Luminosité dans les logements supérieure à la moyenne.
- ✓ Accès rapide aux autoroutes 20 et 15.

PRIX DEMANDÉ :
2 160 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Électricité refaite au complet: tous les logements, les aires communes et les garages.

Installation de lumières encastrées en 2021: les cuisines, corridors et salles de bain.

Fenêtres changées à 70% en 2016-2025.

Réfection de 2 salles de bain complet en 2018.

Installation d'une nouvelle cuisine: 2017 unité #1, 2020 unité #3 et 2026 unité #6.

Murs de béton refaits sur 2 façades et installation d'une membrane imperméable 2018.

Plomberie entretenue et remplacée selon les besoins en 2016-2026.

Nouvelle fournaise au gaz en Février 2024.

Nouveau chauffe-eau central en 2016.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

2 garages simples sont loués au même locataire n'habitant pas l'immeuble.

6 espaces de rangement sont inclus dans les baux.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

2 Garages simple | 2 places tendem

Système d'eau chaude

Réservoir Central | Gaz naturel



Système de chauffage

Fournaise centrale | Gaz naturel



6841 Sherbrooke Ouest, Notre-Dame-de-Grace



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 324 312

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 522 600 \$

Évaluation municipale du terrain 340 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 182 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique

Année de construction 1931

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, PEX et ABS

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes Bon état | Bois

Condition des balcons Bon état | Fibre de verre

Condition des fenêtres Bon état | 70 %
remplacées en 2016-2025

Conditions des cuisines Plusieurs rénovées | Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Plusieurs rénovées | Bon état

Revêtement des planchers Bois franc, Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui, conforme

Type de Bâtiment

Buanderie 1 laveuses et 1 sècheuses

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 1 x 5.5 + 5 x 4.5 + 2 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Intérieur et Extérieur

Nombre de stationnements 2 Garages simple | 2 places tandem

Superficie

Superficie terrain 4 731 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

Oui, verbale

Système d'eau chaude

Réservoir Central | Gaz naturel

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase 1

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | Bois

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Bon état | 70 % remplacées en 2016-2025

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, Céramique

Plomberie

Cuivre, PEX et ABS

Condition des balcons

Bon état | Fibre de verre

Système de chauffage

Fournaise centrale | Gaz naturel

Conditions des cuisines

Plusieurs rénovées | Bon état

Conditions des salles de bains

Plusieurs rénovées | Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	120 720 \$	96,6 %	1 258 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	2 520 \$	2 %	26 \$
Buanderie	1 700 \$	1,4 %	18 \$
Revenus Totaux	124 940 \$		1 301 \$
Vac / M. créances	3 748 \$	3 %	39 \$
RBE	121 192 \$		1 262 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 454 \$	4,5 %	682 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 434 \$	7,8 %	1 179 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 212 \$	1 %	152 \$
Assurances	Actuel	7 181 \$	5,9 %	898 \$
Électricité	Actuel	719 \$	0,6 %	90 \$
Chauffage	Actuel	10 854 \$	9 %	1 357 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	4,6 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	960 \$	0,8 %	120 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 212 \$	1 %	151 \$
Dépenses Totales		44 626 \$	36,8 %	5 578 \$
Revenu Net		76 566 \$		9 571 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL
Montant du prêt maximum	1 415 409 \$	1 197 654 \$
TGA de financement	4,60 %	5,43 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.3
Taux d'intérêt	3,9 %	3,9 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL
Revenu net	76 566 \$	76 566 \$
Paieement Hypo. Annuel	73 486 \$	62 549 \$
Liquidité après hypo	3 080 \$	14 017 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	744 591 \$	962 346 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	2,9 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	8,36 %	7,36 %

CPL
270 000 \$

MRB
17,3

MRN
28,2

TGA
3,5 %









