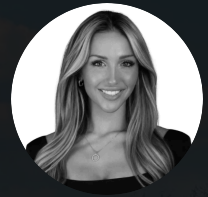


94-98 PRINCIPALE OUEST MAGOG

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Alyson Marceau

Équipe Jessika Lahaie

VP

Courtier Immobilier

📞 450-521-6898



alyson.marceau@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé dans un secteur stratégique et recherché en bordure du lac Memphrémagog, sur la rue Principale, cet immeuble semi-commercial comprend 2 locaux commerciaux en façade ainsi que 3 unités résidentielles, soit un spacieux 4½, un 3½ et un studio. Implanté sur un terrain d'environ 5 000 pi², l'immeuble s'inscrit dans une zone dynamique permettant une mixité d'usages (commercial et résidentiel). Deux des unités résidentielles sont présentement vacantes, soient le 3 1/2 et le 4 1/2, selon la volonté des vendeurs.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée: l'un occupé sans bail formel, entente verbale, avec paiement mensuel, et le second sans renouvellement signé, mais faisant également l'objet d'une entente verbale pour l'année 2026-2027.
- ✓ Le 3 ½ et le 4 ½ sont actuellement vacants et nécessitent des rénovations. Le studio, quant à lui, est loué et son bail a été renouvelé pour l'année 2026-2027.
- ✓ Frais énergétiques à la charge des locataires.
- ✓ Emplacement au cœur d'un secteur commercial animé, regroupant boutiques, restaurants et services de proximité.
- ✓ Accès facile aux autoroutes 10 et 55, facilitant les déplacements vers Montréal et Sherbrooke.

PRIX DEMANDÉ :

575 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2008 – Isolation (murs / sections du bâtiment)

2009 – Réfection de maçonnerie (mur avant en brique) et travaux de soffite et fascia

2015 – Construction d'un balcon (structure bois, fibre de verre, rampes aluminium, escaliers) et travaux d'excavation et nivellement du terrain

2017 – Remplacement de fenêtres (PVC Low-E) et portes

2018 – Travaux électriques (entrée électrique, filage et composantes, chauffe-eau...)

2019 – Remplacement complet de la toiture (membrane élastomère) et travaux de structure (solives, mur arrière, fondation / blocs de béton)

2019-2020 – Travaux électriques (mise à la terre et ajustements)

2023-2024 – Remplacement et ajout de fenêtres, revêtement extérieur (acier / aluminium), balcons (rampe aluminium)

2024 – Installation de deux systèmes d'entrées commerciales et installation d'une porte d'acier supplémentaire

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

En 2018, à la suite d'un incendie survenu dans un immeuble voisin et propagé par le vent, l'immeuble a fait l'objet de plusieurs travaux, notamment des réparations générales et un nettoyage après sinistre, la mise à niveau de l'entrée électrique, des travaux de démolition et d'excavation, ainsi que le remplacement d'une porte.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



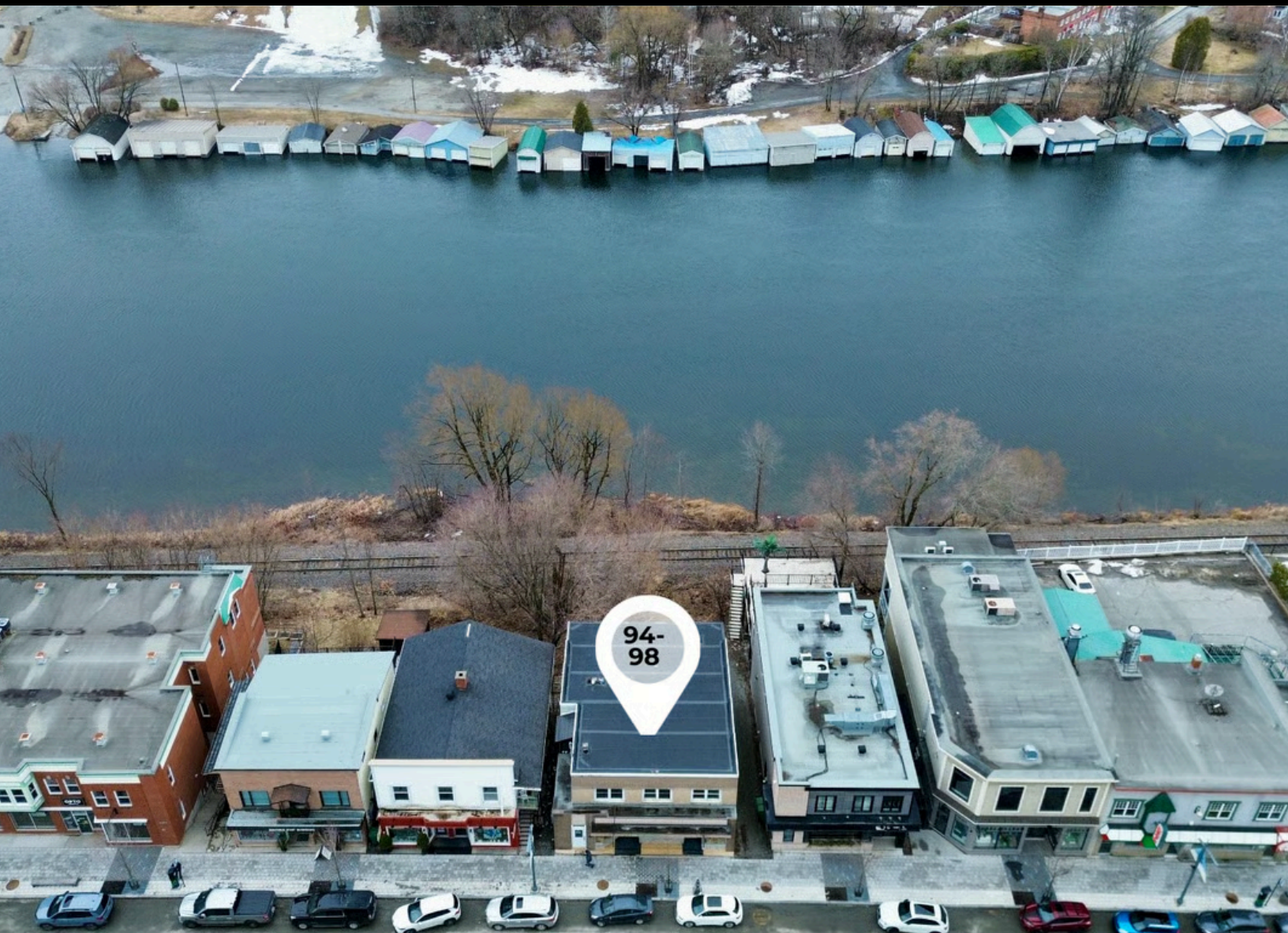
Système de chauffage

Plinthes électriques, fournaise et thermopompes





94-98 Principale Ouest, Magog



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 141 292

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 443 600 \$

Évaluation municipale du terrain 197 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 246 000 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1875

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS, fonte

Condition du toit Membrane élastomère - 2019

Condition des portes Changées - 2020

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Changées - 2020

Conditions des cuisines À rénover

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Amiante

Conditions des salles de bains À rénover

Revêtement des planchers Bois franc et céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 2 commerces + 1 x 4½ + 1 x 3½, + 1 studio

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Dans la rue

Nombre de stationnements N/A

Superficie

Superficie terrain 5 003 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Changées - 2020

Intercom et sonnette

Entrées indépendantes

Condition des fenêtres

Changées - 2020

Revêtement extérieur

Amiante

Revêtement des planchers

Bois franc et céramique

Plomberie

Cuivre, ABS, fonte

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques, fournaise et thermopompes

Conditions des cuisines

À rénover

Conditions des salles de bains

À rénover

Condition du toit

Membrane élastomère - 2019

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	23 724 \$	42,8 %	395 \$
Rés. Abordable			
Commercial	31 704 \$	57,2 %	528 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	55 428 \$		924 \$
Vac / M. créances	1 663 \$	3 %	28 \$
RBE	53 765 \$		896 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	2 155 \$	4 %	431 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 205 \$	15,3 %	1 641 \$
Taxes Scolaires	Actuel	300 \$	0,6 %	60 \$
Assurances	Actuel	7 753 \$	14,4 %	1 551 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	6,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	538 \$	1 %	108 \$
Dépenses Totales		23 701 \$	44,1 %	4 740 \$
Revenu Net		30 064 \$		6 013 \$







