

336 - 348B 14E AVENUE LA GUADELOUPE

14 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Maxim Devarennnes

Courtier Immobilier

📞 581-994-5100



maxim.devarennnes@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité d'investissement à La Guadeloupe! Immeuble multirésidentiel de 14 logements générant des revenus bruts de 118 380 \$ annuellement. Érigée sur un terrain de plus de 23 000 pi², la propriété offre une diversification intéressante des revenus ainsi qu'un potentiel d'optimisation locative. Une belle occasion d'ajouter un actif de bonne envergure à un portefeuille immobilier.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Potentiel d'optimisation des revenus locatifs
- ✓ À proximité de plusieurs services
- ✓ Terrain de ± 23 378 pi² (2 171,9 m²)
- ✓ Plusieurs rénovations majeurs au cours des dernières années
- ✓ Revenu supplémentaire pour droit de passage à BNC

PRIX DEMANDÉ :
1 500 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Le rez-de-chaussé était un commerce et a été transformé en 7 logements supplémentaires entre 2020 et 2022

Plomberie neuve sur l'étage du dessus

Revêtement extérieur, fenêtres, balcons et toiture environ 2020

2e étage

336: refait salle de bain en neuf environ 2023

338: rénové l'appartement, cuisine, plancher, salle de bain environ 2023

342: rénové l'appartement cuisine, plancher, salle de bail environ 2022

346: rénové l'appartement cuisine, plancher, salle de bain environ 2022

348A: l'appartement cuisine, plancher, salle de bain environ 2023

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Un contrat de déneigement est disponible au dossier

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

14



Nombre de stationnements

~20 espaces

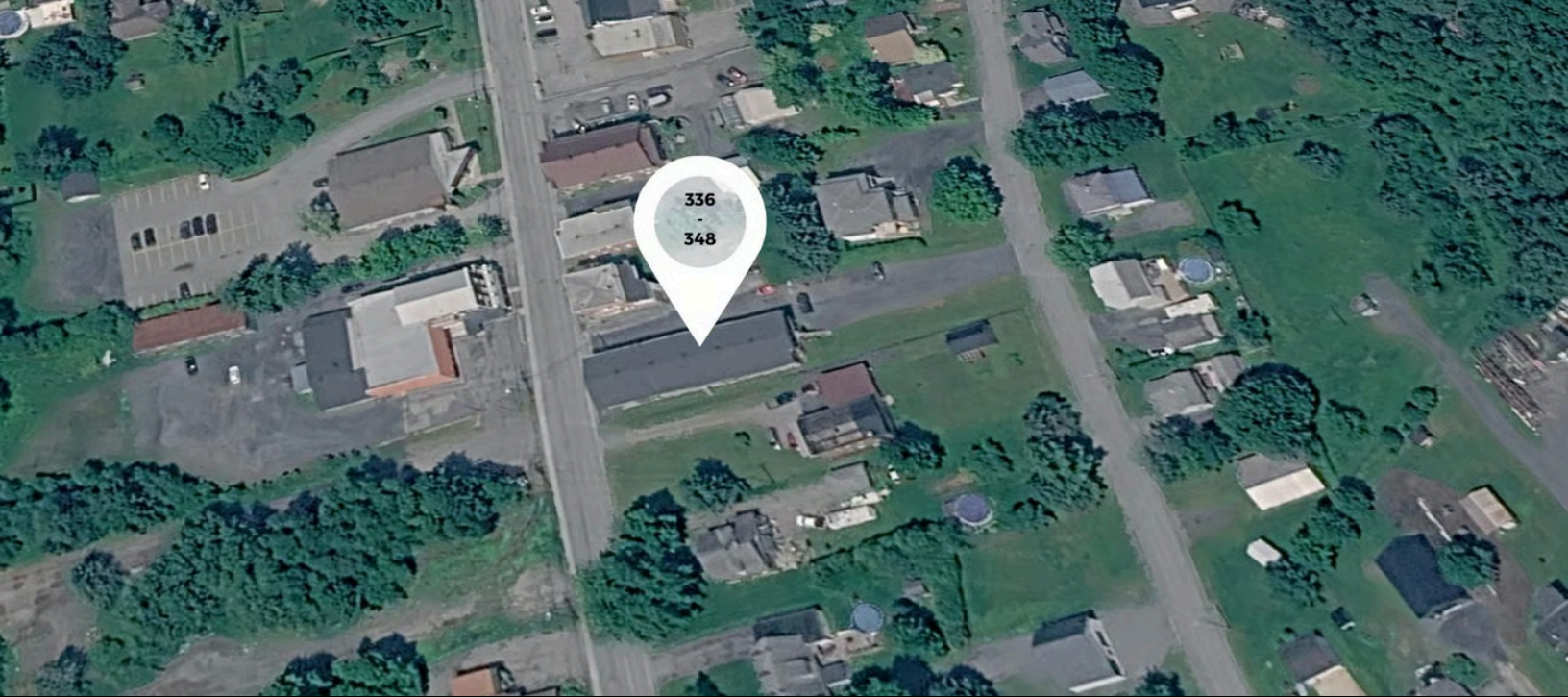
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

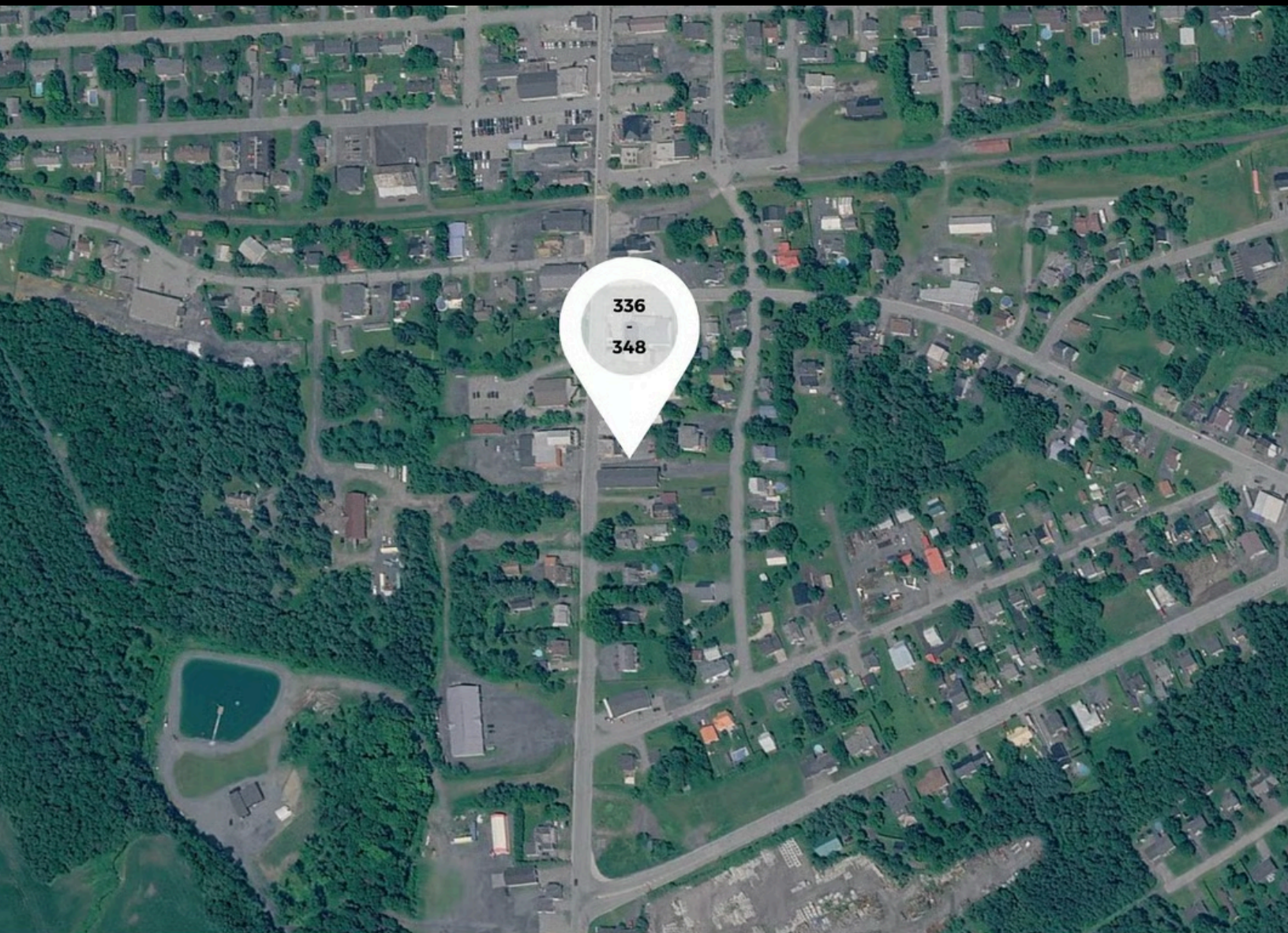


Système de chauffage

Plinthes électriques



336 - 348B 14e Avenue, La Guadeloupe



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 5 666 367

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 734 400\$

Évaluation municipale du terrain 50 000\$

Évaluation municipale du bâtiment 684 400\$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois

Année de construction 1945

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 8 x 4.5 + 6 x 3.5

Nombre d'unités 14 unités

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires sauf pour deux logements (#344 & #346)

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements ~20 espaces

Superficie

Superficie terrain 23 378 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase I et II

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Vinyle

Revêtement des planchers

Vinyle

Plomberie

Cuivre, PEX, ABS

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	118 380 \$	90,3 %	705 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Droit De Passage BNC	12 735 \$	9,7 %	76 \$
Revenus Totaux	131 115 \$		780 \$
Vac / M. créances	3 933 \$	3 %	23 \$
RBE	127 182 \$		757 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 359 \$	5 %	454 \$
Taxes Municipales	Actuel	14 376 \$	11,3 %	1 027 \$
Taxes Scolaires	Actuel	454 \$	0,4 %	32 \$
Assurances	Actuel	4 744 \$	3,7 %	339 \$
Électricité	Actuel	1 467 \$	1,2 %	105 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	5 600 \$	4,4 %	400 \$
Entretien	Normalisé	9 800 \$	7,7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	12 644 \$	9,9 %	903 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 272 \$	1 %	91 \$
Ordures	Actuel	993 \$	0,8 %	71 \$
Dépenses Totales		57 709 \$	45,4 %	4 122 \$
Revenu Net		69 473 \$		4 962 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 229 181 \$	836 809 \$
TGA de financement	4,80 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,2 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	69 473 \$	69 473 \$
Paieement Hypo. Annuel	67 275 \$	55 578 \$
Liquidité après hypo	2 197 \$	13 895 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	270 819 \$	663 191 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,6 %	4,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	16,69 %	9,43 %

CPL
107 100 \$

MRB
11,4

MRN
21,6

TGA
4,6 %



