



Vincent Leblanc-Dionne, Courtier immobilier résidentiel et commercial
BELDEX IMMOBILIER INC.
 Agence immobilière
 1980, Michelin
 LAVAL (QC) H7L 5C2
<http://www.beldex.ca>

514-248-1812 / 514-483-1222

vincentld@beldex.ca



No Centris 14417450 (En vigueur)



2 799 000 \$

**10698-10698A Rue Sackville
 Montréal (Ahuntsic-Cartierville)
 H2B 2W9**

Région Montréal
Quartier Ahuntsic Est
Près de Henri-Bourassa
Plan d'eau

Genre de propriété	14 logements	Année de construction	1969
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	282 400 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	2 198 600 \$
Nombre total d'étages	3	Évaluation totale	2 481 000 \$ (112,82%)
Dimensions du bâtiment	105,8 X 33,8 p	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain		Certificat de localisation	Oui (2023)
Superficie du terrain	5 074,11 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	1 742 347 du cadastre du Québec	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel	Signature de l'acte de vente	15 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 14 unité(s)

Type	Nbre total d'unités	Nbre d'unités occupées	Revenus mensuels des unités occupées	Nombre d'unités inoccupées	Revenus mensuels des unités inoccupées
3 1/2	6	2	1 357 \$	4	5 200 \$
4 1/2	8	7	6 110 \$	1	1 500 \$
Revenus bruts potentiels annuels			170 004 \$ (2023-08-10)		

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Béton coulé	Rénovations	
Revêtement de la toiture		Piscine	
Revêtement	Brique	Stat. (total)	Garage (6)
Plancher séparateur		Allée	
Fenestration	Aluminium	Garage	Chauffé, Intégré
Type de fenestration	Coulissante	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité, Gaz naturel	Terrain	
Mode chauffage	Eau chaude, Plinthes électriques	Topographie	
Recouvrement de plancher		Particularités du site	
Sous-sol		Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	

Inst. laveuse-sécheuse	Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun, Université
Foyer-Poêle	Étude environnementale	
Armoires cuisine	Efficacité énergétique	
Équipement/Services	Occupation	Interphone, Rangement intérieur
Adapté pers. mobilité réduite		

Inclusions

Selon les baux

Exclusions

Selon les baux

Remarques - Courtier

Immeuble de 14 logements détaché en brique avec garage idéalement situé à Ahuntsic. Les logements ont été rénovés et bien entretenus au fil des ans. Toiture refaite en 2013. Tous les logements ont une entrée pour laveuse-sécheuse ainsi qu'un espace de rangement au garage. Les 4 logements du RDC ont une petite cours avant tandis que les logements à l'étage ont tous un balcon. 5 logements actuellement vacants disponibles pour le futur acheteur. L'immeuble est très bien situé à Ahuntsic à proximité des parcs, écoles, commerces, transport en commun et des grands axes routiers.

Addenda

Immense opportunité d'investissement ! Grande possibilité d'optimisation, 5 logements vacants prêts à être loués ou rénovés. Les systèmes de chauffage et d'eau chaude pourraient être convertis dans 4 des 5 logements vacants. Possibilité de revenus supplémentaires avec le garage soit en rangements ou en stationnements.

L'IMMEUBLE :

- Détaché et 100% brique
- Chauffage plinthe électrique au RDC
- Chauffage eau chaude au gaz 2e et 3e étage
- Réservoir central eau chaude au gaz pour le 2e et 3e étage
- Toiture 2013
- Garage de plus de 2100 pi² entièrement libre pour entreposage ou stationnement
- Espace de rangements au garage pour chacun des logements
- RDC : 4 x 4 1/2 (1 vacant) - électricité, chauffage et eau chaude au frais du locataire
- 2e et 3e : 6 x 3 1/2 (4 vacants) et 4 x 4 1/2 - électricité au frais du locataires - chauffage et eau chaude au frais du propriétaire
- Bons locataires actuels

LOCALISATION

- Situé entre le parc de l'Île de la Visitation et le parc des Hirondelles
- À proximité des écoles (Mont Saint-Louis et Collège Reine-Marie)
- Transport en commun : autobus, métro Henri-Bourassa, SRB Pie-IX
- Walk score 87 et bike score 100
- Promenade Fleury et commerces de proximité
- Proche du pont Papineau, Pie IX et de l'autoroute Métropolitaine

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

Déclaration du vendeur

Non

Source

BELDEX IMMOBILIER INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Sommaire financier

10698-10698A Rue Sackville Montréal (Ahuntsic-Cartierville) H2B 2W9

<p>Revenus bruts potentiels (2023-08-10)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">170 004 \$</td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">170 004 \$</td> </tr> </table> <p>Inoccupation et mauvaises créances</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> </tr> </table> <p>Revenus bruts effectifs 170 004 \$</p> <p>Dépenses d'exploitation</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Taxe municipale (2023)</td> <td style="text-align: right;">14 759 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe scolaire (2023)</td> <td style="text-align: right;">1 938 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Électricité</td> <td style="text-align: right;">686 \$</td> </tr> <tr> <td>Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Gaz</td> <td style="text-align: right;">13 932 \$</td> </tr> <tr> <td>Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assurances</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Concierge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Déneigement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entretien</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestion/Administration</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pelouse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sécurité</td> <td style="text-align: right;">2 520 \$</td> </tr> <tr> <td>Bell intercom</td> <td style="text-align: right;">1 394 \$</td> </tr> <tr> <td>Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">35 229 \$</td> </tr> </table> <p>Revenus nets d'exploitation 134 775 \$</p>	Résidentiel	170 004 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total	170 004 \$	Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total		Taxe municipale (2023)	14 759 \$	Taxe scolaire (2023)	1 938 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité	686 \$	Énergie - Mazout		Énergie - Gaz	13 932 \$	Ascenseur(s)		Assurances		Câble (télé)		Concierge		Contenant sanitaire		Déneigement		Entretien		Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration		Ordures		Pelouse		Publicité		Sécurité	2 520 \$	Bell intercom	1 394 \$	Récupération des dépenses		Total	35 229 \$	<p>Résidentiel</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 ½</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>4 ½</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> </tbody> </table> <p>Commercial</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Autres</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Type</th> <th style="text-align: right;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">16,46²</td> </tr> <tr> <td>Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">199 929 \$</td> </tr> <tr> <td>Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">55 980 \$</td> </tr> <tr> <td>Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">3,57</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> </tbody> </table>	Type	Nombre	3 ½	6	4 ½	8	Total	14	Type	Nombre			Type	Nombre	Multiplicateur de revenu brut	16,46 ²	Prix par porte	199 929 \$	Prix par pièce	55 980 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	3,57	Nombre total de pièces	50
Résidentiel	170 004 \$																																																																																														
Commercial																																																																																															
Stationnements/Garages																																																																																															
Autres																																																																																															
Total	170 004 \$																																																																																														
Résidentiel																																																																																															
Commercial																																																																																															
Stationnements/Garages																																																																																															
Autres																																																																																															
Total																																																																																															
Taxe municipale (2023)	14 759 \$																																																																																														
Taxe scolaire (2023)	1 938 \$																																																																																														
Taxe de secteur																																																																																															
Taxe d'affaires																																																																																															
Taxe d'eau																																																																																															
Énergie - Électricité	686 \$																																																																																														
Énergie - Mazout																																																																																															
Énergie - Gaz	13 932 \$																																																																																														
Ascenseur(s)																																																																																															
Assurances																																																																																															
Câble (télé)																																																																																															
Concierge																																																																																															
Contenant sanitaire																																																																																															
Déneigement																																																																																															
Entretien																																																																																															
Équipement (location)																																																																																															
Frais communs																																																																																															
Gestion/Administration																																																																																															
Ordures																																																																																															
Pelouse																																																																																															
Publicité																																																																																															
Sécurité	2 520 \$																																																																																														
Bell intercom	1 394 \$																																																																																														
Récupération des dépenses																																																																																															
Total	35 229 \$																																																																																														
Type	Nombre																																																																																														
3 ½	6																																																																																														
4 ½	8																																																																																														
Total	14																																																																																														
Type	Nombre																																																																																														
Type	Nombre																																																																																														
Multiplicateur de revenu brut	16,46 ²																																																																																														
Prix par porte	199 929 \$																																																																																														
Prix par pièce	55 980 \$																																																																																														
Coefficient de comparaison du nbre de pces	3,57																																																																																														
Nombre total de pièces	50																																																																																														



Façade



Façade



Façade



Extérieur



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement