

À VENDRE ▪ IMMEUBLE DE 11 LOGEMENTS

178 -192, Av. Eugène-Lamontagne

Québec (La Cité-Limoilou)

PRIX DEMANDÉ
2 400 000$

11	190 212 $	218 182 $
LOGEMENTS	REVENUS BRUTS	PRIX PAR PORTE

AGENCE IMMOBILIÈRE
Équipe Boisvert D'Amour

NO CENTRIS **22526521**

01 / LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 11 logements

Québec (La Cité-Limoilou)

Imaginez votre portefeuille enrichi d'un ensemble semi-commercial bien établi dans Limoilou! Vendus ensemble sur trois lots, ces deux immeubles mitoyens totalisent 11 unités: 6 locaux commerciaux et 5 logements. Rénovation complète en 2011-2012, toitures refaites, panneaux électriques et compteurs individuels, cour asphaltée avec stationnement. Les baux commerciaux prévoient des augmentations annuelles indexées. Commerçants et résidents profitent du parc Lairet juste en face, du Grand Marché de Québec à deux pas et d'un accès rapide au boulevard Wilfrid-Hamel. Une belle occasion d'investir dans un immeuble bien situé.

FICHE TECHNIQUE

Prix demandé	**2 400 000$**
Type de bâtiment	**Détaché (Isolé)**
Logements	**11**
Prix par porte	**218 182 $**
Multiplicateur de revenu net	**19,02**
Taux global d'actualisation	**5,26 %**
Superficie du terrain	**14 768 pi^2**
Année de construction	**1939**
Quartier	**Vieux Limoilou**
No Centris	**22526521**







02 / EN IMAGES

Un aperçu des lieux.


Photo aérienne


Photo aérienne


Commercial seulement


Commercial seulement


Salle de bains


Commercial seulement

03 / ADDENDA

Les détails de l'inscription.

LISTE LOCATIVE

Appt 184-1: 3½ loué à 807,25$/mois, rien d'inclus

Appt 184-2: 5½ loué à 996$/mois, rien d'inclus

Appt 188-1: 3½ loué à 781$/mois, rien d'inclus

Appt 188-2: 4½ loué à 844$/mois, rien d'inclus

Appt 192-B: 5½ loué à 1 236$/mois, rien d'inclus

Local 178 (1 100 pieds²): 1 099,49$/mois + TPS et TVQ, rien d'inclus. Taxe non résidentielle de 250 $/mois + TPS et TVQ en sus. Augmentation annuelle selon l'IPC.

Local 180 (1 300 pieds²): 1 740$/mois + TPS et TVQ, rien d'inclus. Taxe non résidentielle de 260 $/mois + TPS et TVQ en sus. Augmentation annuelle selon l'IPC

Local 188 (2 500 pieds²): 3 627,14$/mois + TPS et TVQ. Taxe non résidentielle de 509,91 $/mois + TPS et TVQ en sus. Augmentation annuelle selon l'IPC.

Local 190 (540 pieds²): 773$/mois + TPS et TVQ. Augmentation annuelle selon l'IPC.

Local 190B (910 pieds²): 1 361,97$/mois + TPS et TVQ, rien d'inclus. Taxe non résidentielle de 145 $/mois + TPS et TVQ en sus. Augmentation annuelle selon l'IPC.

Local 192 (1 400 pieds²): 2 586,33$/mois + TPS et TVQ, rien d'inclus. Taxe non résidentielle de 298,41 $/mois + TPS et TVQ en sus. Augmentation annuelle prédéterminée au bail.

Revenus bruts totaux : 190 226,16$/année.

CARACTÉRISTIQUES

- Deux bâtiments mitoyens vendus ensemble sur trois lots.
- 6 locaux commerciaux totalisant environ 7 750 pi² et 5 logements résidentiels
- Locataires commerciaux variés: épicerie, salon de coiffure, salon d'esthétique, commerce de produits importés et boutique de jouets.

TRAVAUX/RÉNOVATIONS

- 2011-2012 : Rénovation complète des logements et des locaux commerciaux.
- 2011-2012 : Remplacement des portes, des fenêtres et de la majorité des panneaux électriques.
- 2011-2012 : Réfection des galeries et réasphaltage de la cour.
- Réfection des toitures des deux bâtiments.

ÉQUIPEMENTS

- Panneaux électriques à disjoncteurs.
- 2 thermopompes murales.

TERRAIN ET COUR

- Superficie d'environ 14 768 pi².
- Stationnement pouvant accueillir jusqu'à 25 voitures.
- Allée en asphalte.

À PROXIMITÉ DE LA PROPRIÉTÉ

- Route 138 et autoroute 40
- École primaire Stadacona
- École secondaire de la Cité
- Garderies et CPE
- Épicerie, pharmacies et restaurants divers
- Commerces et services divers
- Parc Lairet
- Grand Marché de Québec et Centre Vidéotron
- Gyms et terrains sportifs
- Hôpital

WalkScore: 89

Bike Score: 95

TransitScore: 57

Situé à 3h15 de Montréal.

Situé à 15 minutes du Vieux-Québec.

Situé à 2h15 de la frontière américaine.

Visites possibles avec promesse d'achat acceptée seulement.

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

Les biens inclus sont vendus «sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur».

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.

04 / LES CHIFFRES

Revenus, dépenses et évaluation.

11 Logements	**218 182 $** Prix par porte	**19,02** Multiplicateur de revenu net	**5,26 %** Taux global d'actualisation

Revenus bruts potentiels	Annuel
Résidentiel	55 968 $
Commercial	134 244 $
Total	**190 212 $**

Évaluation municipale	Montant
Terrain	644 000$
Bâtiment	710 000$
Total	**1 354 000$**

Reprise de financement : **Non**

Dépenses	Annuel
Assurances	8 085 $
Neige/Pelouse	4 599 $
Taxes Municip.	34 087 $
Taxes Scolaires	956 $
Total	**47 727 $**

05 / CARACTÉRISTIQUES

Ce qu'il faut savoir sur le bâtiment.

Allée	Asphalte
Armoires	Mélamine
Mode de chauffage	Plinthes électriques
Approvisionnement en eau	Municipalité
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipement disponible	Échangeur d'air
Fenêtres	PVC
Fondation	Béton coulé
Revêtements	Autre, Béton, Brique
Particularités	Coin de rue

Proximité	Autoroute/Voie rapide, Cegep, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc-espace vert, École primaire, École secondaire, Université
Services disponibles	Détecteur d'incendie
Sous-sol	6 pieds et plus, Entrée indépendante, Totalement aménagé
Stationnement	Extérieur (25)
Système d'égouts	Municipal
Type de fenêtre	Guillotine
Toiture	Bardeaux d'asphalte, Membrane élastomère
Topographie	Plat
Zonage	Commercial, Résidentiel

VOTRE ÉQUIPE

Parlons de votre projet.



Alexandre Boisvert.
819 481-0551



Lancelot Pleau D'Amour.
819 481-0551

NOUS JOINDRE

819 481-0551 | 418 476-4222
info@groupeir.ca
agenceimmobiliereir.ca

Voir la fiche en ligne

AGENCE IMMOBILIÈRE
Équipe Boisvert D'Amour

Renseignements tirés de l'inscription Centris no 22526521, fournis à titre indicatif et sujets à vérification. Ce document ne constitue pas une offre ni une promesse d'achat.