



**France Cadieux**, Courtier immobilier agréé DA  
**IMMOBILIER FRANCE CADIEUX**  
 Courtier immobilier agréé  
 1217, av Bernard Ouest #B-216  
 Outremont (QC) H2V 1V7  
<http://www.immobilierrfrancecadieux.com/>

514-947-4833

immobilierrfrancecadieux@hotmail.com

No Centris 11840266 (En vigueur)



1 150 000 \$

1780-1782 Rue Amherst  
 Ville-Marie (Montréal)  
 H2L 3L6

Région Montréal  
 Quartier Village  
 Près de Ontario  
 Plan d'eau

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	1870
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	222 600 \$
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée	<b>Évaluation du bâtiment</b>	406 600 \$
<b>Nombre total d'étages</b>		<b>Évaluation totale</b>	629 200 \$ (2020)
<b>Dimensions du bâtiment</b>		<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	24,6 X 77 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Non
<b>Superficie du terrain</b>	1 886,91 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1565266 Cadastre du Québec	<b>Date ou délai d'occupation</b>	2020-05-01
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Commercial	<b>Signature de l'acte de vente</b>	2020-04-28

### Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	1780	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	2	<b>Valeur locative</b>	3 100 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+1	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Hall d'entrée	3 X 3 p irr	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	11,6 X 8,1 p	Bois	ou bureau
RDC	Chambre à coucher principale	16,9 X 11,7 p	Bois	
RDC	Salle de bains	12,7 X 4 p	Céramique	Plancher chauffant
RDC	Cuisine	12,7 X 10,9 p	Bois	Comptoir granite
RDC	Salon	21,3 X 14,9 p	Béton	ouvert sur salle à manger
SS1	Salle familiale	18,7 X 10,3 p		ou chambre à coucher
SS1	Salle de lavage	14,6 X 12,9 p irr		rangement
SS1	Salle d'eau	4,1 X 3,8 p		

<b>Numéro log.</b>	1782	<b>Fin de bail</b>	Sans bail	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>	2 100 \$	
<b>Nbre chambres</b>	1	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>	Loft/Studio	
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

**Caractéristiques**

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>		<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>		<b>Stationnement</b>	
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>		<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Béton, Bois, Céramique	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	Partiellement aménagé	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>	Douche indépendante	<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de lavage (Sous-sol 1)	<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Transport en commun, Université
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>	comptoir granite	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur mural	<b>Occupation</b>	

**Inclusions**

RDC: Tous les stores, réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, hotte et micro-ondes, climatiseur, thermopompe. Au 2ième étage : Plaque chauffante, réfrigérateur, lave-vaisselle, four et micro-ondes, laveuse et sècheuse superposées, thermopompe.

**Exclusions**

Tous les effets qui appartiennent au locataire du 2ième étage.

**Remarques - Courtier**

Rare ! Duplex rénové ayant conservé son cachet d'origine, avec du bois, des poutres et pierres apparentes. L'immeuble a été agrandi, les 2 étages ont été reconfigurés. Une attention particulière des travaux a été de prioriser l'économie d'énergie. Une magnifique terrasse a été conçue avec goût et l'aménagement paysager est des plus écologiques.

**Addenda**

\* La rue Amherst est devenue la rue Atateken.

**RESTAURATION DE L'IMMEUBLE :**

Les travaux ont été effectués (2015-2019) sous la direction d'un architecte de réputation, d'un ingénieur et d'un entrepreneur. Le coût des travaux est évalué à 400 000\$ La maison a gardé sa vocation de duplex mais elle peut être utilisée en cottage, bureau ou boutique (RDC seulement) L'emplacement de ce duplex est inclus dans la zone 0059, dont l'usage prescrit est M.7A soit "Mixité autorisant habitation, commerce et service"

Les deux appartements ont été reconfigurés : murs démolis et isolés, insonorisation de qualité entre les 2 appartements (murs et portes) nouvelle fenestration de qualité supérieure, planchers de bois franc (Hickory) climatisation (thermopompes indépendantes sur les 2 niveaux) planchers chauffants dans les salles de bain et dans le salon du RDC. L'étage du haut a été conçu en loft mais il est possible d'y aménager une 2ième chambre.

L'aménagement paysager est des plus écologiques. Il s'inspire des sous-bois, avec très peu d'entretien. Le bois raméal fragmenté qui couvre le sol, crée un sol riche en micro-organismes, comme on trouve souvent en forêt. Arbres matures, rosiers et pas japonais créent un atmosphère de calme, un îlot de fraîcheur et de paix au centre même de la ville. Une magnifique terrasse a été conçue pour y assurer la plus grande intimité.

Enfin, le sous-sol a été aménagé et isolé. Il peut être utilisé pour faire une chambre ou une salle de télé. La salle de lavage est attenante et il y a beaucoup de rangement. Un salle d'eau a été ajoutée.

Le chauffe-eau de l'immeuble a été remplacé en 2019.

Toiture : 2016 Toit en pente, 2003 Toit plat.

Les coûts approximatifs d'Hydro-Québec sont comme suit:

1780 : 1 835\$ (annuel) 1782: 1 925\$ (annuel)

Enfin, l'emplacement de cet immeuble permet l'accès à distance de marche du métro, des Universités, du Quartier Latin, du Quartier des spectacles, des épiceries, fruiteries, et boulangeries.

**Vente avec garantie légale**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-96888

**Source**

IMMOBILIER FRANCE CADIEUX, Courtier immobilier agréé

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

1780-1782 Rue Amherst Ville-Marie (Montréal) H2L 3L6

<b>Revenus bruts potentiels (2019-11-01)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	62 400 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		5 ½	1
Stationnements/Garages		Loft/Studio	1
Autres		<b>Total</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>62 400 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages			
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>62 400 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2019)	4 662 \$		
Taxe scolaire (2019)	799 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>5 461 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>56 939 \$</b>		



Cuisine



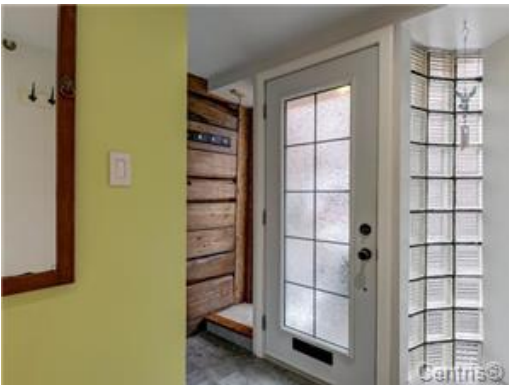
Salle à manger



Chambre à coucher principale



Terrasse



Hall d'entrée



Hall d'entrée



Chambre à coucher



Cuisine





Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Corridor



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Escalier



Salle familiale



Salle d'eau



Salle de lavage



Cour