



Jonathan Saveriano, Courtier immobilier résidentiel et commercial
GROUPE SUTTON - CENTRE OUEST INC.
 Agence immobilière
 245, av. Victoria #20
 Westmount (QC) H3Z 2M6
<https://cscimmo.com>

514-486-5283 / 514-933-5800
 Télécopieur : 514-933-2299
jonathan@cscimmo.com



No Centris 9124779 (En vigueur)



999 000 \$

440-442 Av. Wolseley N.
Montréal-Ouest
H4X 1W3

Région Montréal

Quartier

Près de

Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1958
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	392 500 \$
Type de bâtiment	Jumelé	Évaluation du bâtiment	334 900 \$
Nombre total d'étages		Évaluation totale	727 400 \$ (137,34%)
Dimensions du bâtiment	33,7 X 44,5 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	47 X 81,3 p	Certificat de localisation	Oui (2024)
Superficie du terrain	3 823,34 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	1291622	Date ou délai d'occupation	45 jours PA acceptée
Zonage	Résidentiel	Signature de l'acte de vente	45 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

Numéro log.	440	Fin de bail	Propriétaire occupant	Inclus selon bail
Nbre pièces	10	Loyer mensuel		
Nbre chambres (hor 4		Valeur locative	2 500 \$	Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	2+1	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salon	26,2 X 15,10 p	Bois	
RDC	Salle à manger	8,10 X 8,7 p	Céramique	
RDC	Cuisine	9,4 X 9,3 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher principale	16,4 X 10,9 p	Bois	
RDC	Salle d'eau	6,11 X 3,11 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	15,7 X 9,5 p irr	Bois	
RDC	Chambre à coucher	13 X 10,3 p	Bois	
RDC	Salle de bains	7,3 X 4,11 p	Céramique	
SS1	Salle familiale	18 X 17,4 p irr	Plancher flottant	
SS1	Cuisine	10,1 X 7,7 p	Céramique	
SS1	Chambre à coucher	13,4 X 9,2 p irr	Plancher flottant	
SS1	Salle de bains	9,6 X 6,2 p irr	Couvre-sols souples	
SS1	Salle de lavage	11,9 X 10,2 p	Béton	
Espace additionnel			Dimensions	
Patio			13,10 X 4,11 p	
Garage			21 X 18,4 p	

Numéro log.	442	Fin de bail	2025-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	6	Loyer mensuel	900 \$	
Nbre chambres (hor)	3	Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+1	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Revenus bruts potentiels annuels 40 800 \$ (2024-10-02)

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Béton coulé	Rénovations	Revêtement de la toiture - 2020 (6 841 \$), Rénovations diverses à l'appartement au 2e étage - 2024 (12 914 \$)
Revêtement de la toiture		Piscine	
Revêtement		Stat. (total)	Allée (1), Garage (2)
Plancher séparateur		Allée	Asphalte
Fenestration		Garage	Double largeur ou plus, Intégré
Type de fenestration	Manivelle (battant)	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	
Mode chauffage	Plinthes électriques	Topographie	
Recouvrement de plancher	Bois	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalement aménagé	Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	
Inst. laveuse-sécheuse	salle mécanique (Sous-sol 1)	Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun
Foyer-Poêle		Étude environnementale	
Armoires cuisine	Bois	Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété	Thermopompe murale	Occupation	Simple
Commodités - Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

#440: Poêle, lave-vaisselle, réfrigérateur, laveuse, sécheuse, réservoirs chauffe-eau, tous les luminaires, Ouvre-porte de garage électrique et télécommande. #442: Poêle, réfrigérateur, laveuse, sécheuse, tous les luminaires.

Exclusions

Tous les biens personnels du locataire dans # 442.

Remarques

La qualité de ce duplex exceptionnel et impeccablement entretenu est évidente partout. Le rez-de-chaussée spacieux et ouvert présente des finitions haut de gamme, des fenêtres de 13 pieds de largeur, des planchers de bois franc récemment sablés, 3 chambres à coucher, une salle de bain neuve et une salle d'eau attenante à la chambre principale. Le sous-sol offre de hauts plafonds, une 2ième cuisine et une salle de bain, idéale comme suite intergénérationnelle. Garage double, cours privé et plusieurs rénovations (toit 2020, fenêtres thermos à battants de qualité, etc.). La propriété est située sur une rue très tranquille.

Addenda

- INTERIEUR -

1er étage :

- * Aire ouverte avec des fenêtres énormes qui le rendent exceptionnellement lumineux
- * Planchers de bois franc récemment sablés
- * Potlights DEL dans le salon et la cuisine

- * Salle de bain récemment rénovée avec un puits de lumière unique sur deux étages, laissant entrer la lumière naturelle.
- * Grande chambre principale avec salle d'eau attenante
- * Cuisine avec portes d'armoires en bois de haute qualité

Sous-sol :

- * Plancher stratifié récemment installé
- * Cuisine avec portes d'armoires en chêne
- * Hauts plafonds (7'9")
- * Les grandes fenêtres donnent l'impression que l'espace n'est pas un sous-sol.
- * Chambre fermée
- * Salle de bain

- EXTÉRIEUR & TECHNIQUE -

- * Toit recouvert en 2020
- * Design unique et intemporel de style << mid-century modern >>. Avec un peu de peinture, l'extérieur ressemblera à une nouvelle construction moderne.
- * La plupart des installations électriques et de plomberie ont été mises à jour.
- * Garage double
- * Les haies le long de la cour arrière la rendent très privée.
- * Thermopompe murale (#440)
- * L'appartement du 2ème niveau (#442) est bien entretenu et est loué par un locataire de qualité.

- EMPLACEMENT -

- * Bienvenue à Montréal-Ouest ! Cette communauté idyllique est souvent décrite par ses résidents comme une petite village au coeur d'une grande ville - offrant à la fois la commodité d'une ville et le charme d'une village.
- * Cette propriété est située à quelques pas du parc familial Strathearn et de l'école Edinburgh.
- * Rue tranquille avec accès facile au chemin Côte St-Luc et à Westminster

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

Déclaration du vendeur

Oui DV-19494

Source

GROUPE SUTTON - CENTRE OUEST 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

440-442 Av. Wolseley N. Montréal-Ouest H4X 1W3

<p>Revenus bruts potentiels (2024-10-02)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">40 800 \$</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;">40 800 \$</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 40 800 \$</p> <p>Dépenses d'exploitation</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Taxe municipale (2024)</td> <td style="text-align: right;">6 981 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe scolaire (2024)</td> <td style="text-align: right;">593 \$</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></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Gaz</td> <td></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></td> </tr> <tr> <td>Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">7 574 \$</td> </tr> </table> <p>Revenus nets d'exploitation 33 226 \$</p>	Résidentiel	40 800 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total	40 800 \$	Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total		Taxe municipale (2024)	6 981 \$	Taxe scolaire (2024)	593 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe 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		Total	7 574 \$	<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>6 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>10 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">2</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;">24,49²</td> </tr> <tr> <td>Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">499 500 \$</td> </tr> <tr> <td>Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">62 438 \$</td> </tr> <tr> <td>Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">8,00</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> </tbody> </table>	Type	Nombre	6 ½	1	10 ½	1	Total	2	Type	Nombre			Type	Nombre	Multiplicateur de revenu brut	24,49 ²	Prix par porte	499 500 \$	Prix par pièce	62 438 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	8,00	Nombre total de pièces	16
Résidentiel	40 800 \$																																																																																												
Commercial																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																													
Autres																																																																																													
Total	40 800 \$																																																																																												
Résidentiel																																																																																													
Commercial																																																																																													
Stationnements/Garages																																																																																													
Autres																																																																																													
Total																																																																																													
Taxe municipale (2024)	6 981 \$																																																																																												
Taxe scolaire (2024)	593 \$																																																																																												
Taxe de secteur																																																																																													
Taxe d'affaires																																																																																													
Taxe 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																																																																																													
Total	7 574 \$																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
6 ½	1																																																																																												
10 ½	1																																																																																												
Total	2																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Type	Nombre																																																																																												
Multiplicateur de revenu brut	24,49 ²																																																																																												
Prix par porte	499 500 \$																																																																																												
Prix par pièce	62 438 \$																																																																																												
Coefficient de comparaison du nbre de pces	8,00																																																																																												
Nombre total de pièces	16																																																																																												



Extérieur



Salon



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



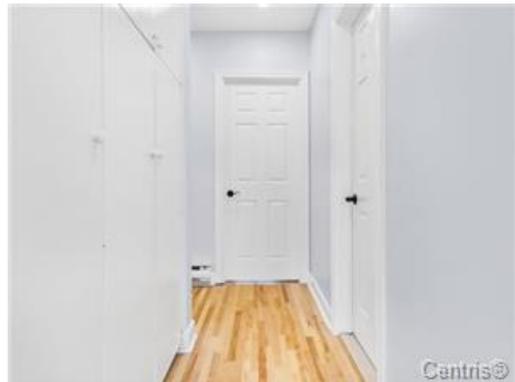
Salle d'eau



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Hall d'entrée/Vestibule



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Hall d'entrée/Vestibule



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol