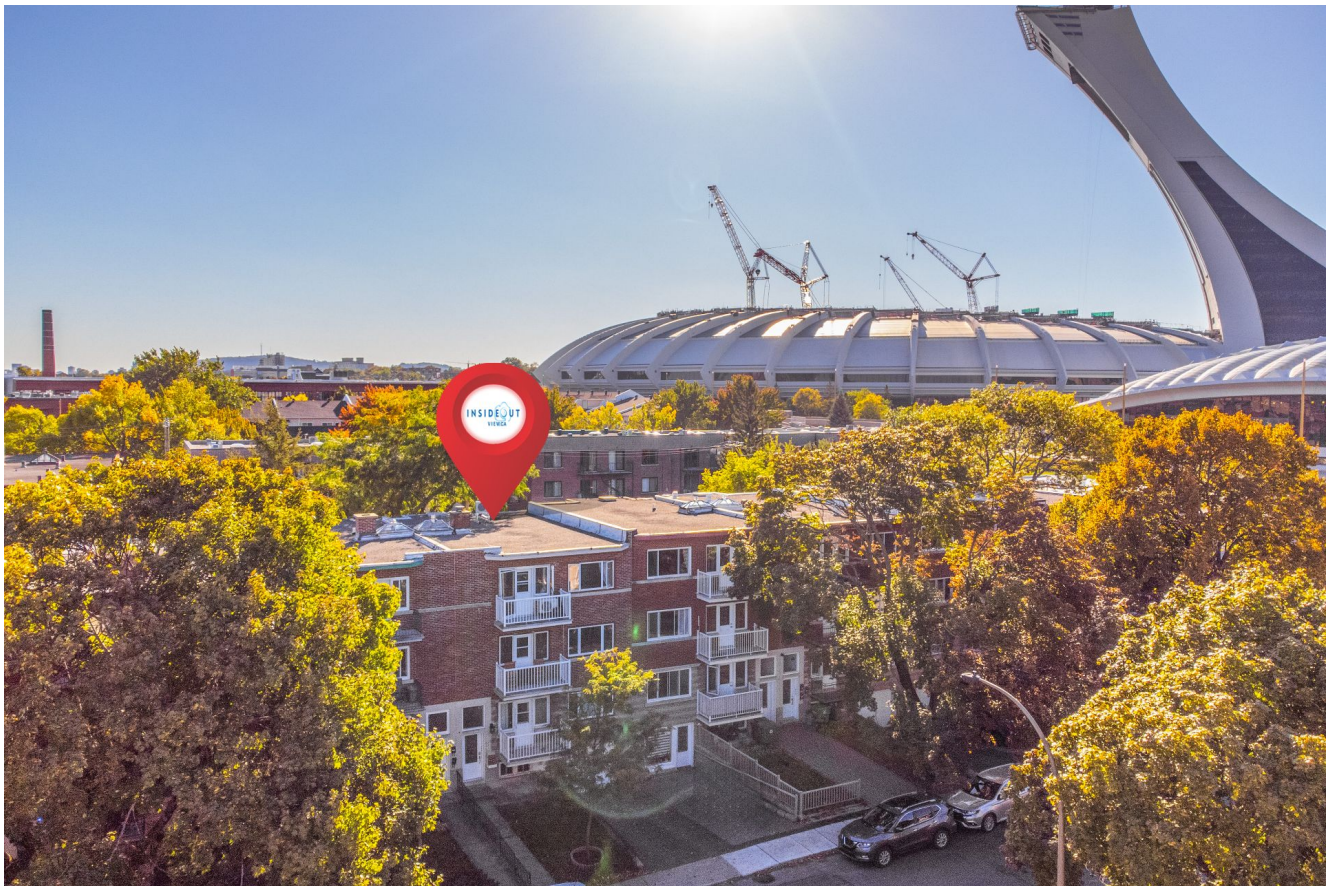
Stéphane Garneau
Courtier immobilier résidentiel et commercial Stéphane Garneau Courtier Immobilier Inc.
C : 514 244-7744
C: stephane@stephane-garneau.com

Montréal (Mercier/Hochelaga-Maisonneuve)-2642-2646, Rue Sicard

$1199000



2642-2646, Rue Sicard, Montréal (Mercier/Hochelaga-Maisonneuve), H1V2Y7

ULS : 25382968

VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

MAGNIFIQUE TRIPLEX en excellente condition situé à quelques pas du métro Viau, du Stade Olympique, du Biodôme, du Parc Maisonneuve et à 400m du MAXI. L'immeuble comprend 3 logements générant 67 200 $/an. Plusieurs rénovations récentes assurent confort et tranquillité d'esprit. Le sous-sol, de plus de 6 pieds de hauteur, a déjà fait l'objet de travaux préliminaires en vue d'ajouter 2 logements 3 ½ supplémentaires (plans et devis disponibles, permis en cours). Le prochain acheteur aura l'option de transformer ce triplex en 5 logements et hausser les revenus à 90 000 $+/an. Opportunité rare dans un secteur recherché et en pleine effervescence.

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	2
Salle de bain en vedette	1
Garage en vedette	2

Financiers

Évaluation municipale	
Évaluation du terrain	$350,200.00
Évaluation du bâtiment	$609,600.00
Évaluation municipale	$959,800.00
Taxes	
Municipale	$5,732.00
École	$694.00
Total	$6,426.00

ADDENDA

BIENVENUE au 2642-2646 rue Sicard, Montréal (Mercier--Hochelaga-Maisonneuve)

LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

Situé à quelques pas du métro Viau, du Stade Olympique, du Biodôme, du Stade Saputo, du Parc Maisonneuve à 400m de l'épicerie MAXI, cet immeuble profite d'un environnement dynamique. Quartier en revitalisation offrant commerces, écoles, transport en commun et attraits à proximité, assurant une demande locative soutenue et une bonne qualité de vie.

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Magnifique triplex en excellente condition, composé de trois logements (1×5 ½, 2×4 ½) lumineux et fonctionnels. Revenus annuels actuels : 67 200 $. L'immeuble a bénéficié de plusieurs rénovations au fil des ans, offrant confort, durabilité et tranquillité d'esprit. Sous-sol à aménager, ajoutant un important potentiel d'optimisation.

OPTIMISATION DE REVENUS

Le sous-sol, de plus de 6 pi de hauteur, a fait l'objet de travaux préliminaires en 2025 en vue de l'ajout de logements (planchers, murs, plomberie souterraine). Plans et devis disponibles. Permis en cours auprès de la Ville de Montréal pour l'aménagement de deux logements 3 ½. Présentation au CCU prévue en nov. 2025. L'acheteur pourra transformer ce triplex en 5 logements, avec revenus projetés : 90 000 $+/an.

RÉNOVATIONS ET AMÉLIORATIONS (déclaration du vendeur)

* 2010 : porte d'entrée principale remplacée.
* 2011 : sablage des planchers.
* 2012 : réservoir de mazout retiré; chauffage convectair.
* 2015 : cuisine 2644, plomberie (cuivre); salles de bains rénovées; nouvelles portes extérieures, fenêtres arrière, porte de garage, puits de lumière.
* 2020 : cuisine 2646 et encastrés; rejointoiement façade.
* 2021 : cuisine 2642.
* 2023 : 2646 -- garde-robe laveuse-sécheuse, alimentation électrique, plomberie, sortie d'air, cloisons réfrigérateur, peinture complète.
* 2024 : 2642 -- garde-robes laveuse-sécheuse, sorties électriques/air, cloisons réfrigérateur, peinture, ajout de lumière et interrupteurs, sablage des planchers, cloison de chambre avec porte.
* 2024 : 2644 -- nouvelle cloison avec porte, sablage des planchers, plinthes et cadrages, peinture complète.
* 2025 : travaux préliminaires au sous-sol pour projet de 2 logements; nouvelle porte à la clôture arrière au jardin.

POINTS FORTS

* Revenus stables et élevés pour un triplex : 67 200 $/an.
* Potentiel futur : 5 logements / 90 000 $+ par an.
* Emplacement stratégique à distance de marche du métro et des attraits majeurs.
* Rénovations récentes : sécurité, durabilité, valeur ajoutée.
* Idéal propriétaire occupant ou investisseur cherchant rendement et croissance.

NOTES ET PRÉCISIONS

* Plans et devis disponibles pour les deux futurs logements.
* Permis en cours (à valider par l'acheteur).
* L'acheteur doit vérifier auprès des autorités municipales la conformité et les conditions finales pour réaliser l'aménagement complet du sous-sol.
* Sous-sol à aménager par le futur acheteur.

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Taille	
Année de construction	1957
Number of Rooms	4
Superficie Habitable	3,275.49 PC
les fenêtres	PVC
Type de Windows	Coulissante , Manivelle
Revêtement	Brique
Toiture	Bitume et gravier
Garage	Intégré , Simple largeur

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	7.92 pi x 100 pi
Superficie du terrain	2,599.51 PC
Topographie	Plat
Stat. (total)	Extérieur , 1 , Au garage , 1
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Transport en commun

DÉTAILS DES PIÈCES

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	9.8x10.1 pi	Bois	
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	11.2x13.11 pi	Bois	
Walk-in	1er niveau/RDC	11.2x4.3 pi	Bois	
Bureau à domicile	1er niveau/RDC	11.2x9.3 pi	Bois	
Salle de bains	1er niveau/RDC	9.4x5.5 pi	Céramique	

Salon	1er niveau/RDC	11.6x11.10 pi	Bois	
Cuisine	1er niveau/RDC	7.4x11.11 pi	Céramique	
Salle à manger	1er niveau/RDC	6.1x11.10 pi	Bois	
Chambre à coucher	2ième étage	13.7x10.3 pi	Bois	
Chambre à coucher principale	2ième étage	11.0x14.1 pi	Bois	
Walk-in	2ième étage	11.0x3.9 pi	Bois	
Salle de bains	2ième étage	9.4x4.8 pi	Céramique	
Salon	2ième étage	11.4x12.9 pi	Bois	
Cuisine	2ième étage	7.7x12.8 pi	Céramique	
Salle à manger	2ième étage	6.0x12.8 pi	Bois	
Chambre à coucher	2ième étage	11.0x8.9 pi	Bois	
Chambre à coucher	3ième étage	13.7x12.6 pi	Bois	
Chambre à coucher principale	3ième étage	10.11x14.1 pi	Bois	
Walk-in	3ième étage	10.11x5.4 pi	Bois	
Salle de bains	3ième étage	9.4x5.6 pi	Céramique	
Salon	3ième étage	10.11x20.2 pi	Bois	
Cuisine	3ième étage	7.10x11.11 pi		
Salle à manger	3ième étage	6.2x12.2 pi		
Possibilité 2x 3 1/2	Sous-sol	24.7x39.7 pi	Béton	À aménager

Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes à convection
Énergie de chauffage	Électricité
Équipements / services	Thermopompe murale
Approvisionnement en eau	Municipalité

Système d'égout	Municipal
Toiture	Bitume et gravier
Zonage	Résidentiel
Sous-sol	6 pieds et plus , Autre , Possibilité d'aménager 2 logements 3 et 1/2 , Non aménagé
Allée	Asphalte
Aménagement paysager	Paysager
Armoire	Mélamine
Fondation	Béton coulé

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Luminaires, fixtures, stores, micro-onde hotte des 3 logements, thermopompes muraux des 3 logements (4x),Laveuse-sécheuse (3x), réfrigérateur (3x), cuisinière (3x), lave-vaisselle (1x), chauffe-eau (3x)
Exclusions	Tous les biens et effets personnels des locataires.