



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

**Montréal (Rosemont/La Petite-Patrie)-6728-6732, 12e  
Avenue**

**\$1049000**



**6728-6732, 12e Avenue, Montréal (Rosemont/La Petite-  
Patrie), H1X3B1**

ULS : 23323349

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

MAGNIFIQUE TRIPLEX en excellente condition, situé à quelques pas du métro St-Michel, du Collège Rosemont, de l'École Jean-Eudes, du parc Beaubien et du Maxi. Trois logements lumineux et bien entretenus générant +/- 58 440 \$/an de revenus potentiels, le RDC est VACANT et libre à l'ACHETEUR . Belle cour intime sans voisin arrière, avec possibilité d'y stationner une voiture. Chaque logement possède ses propres installations laveuse/sécheuse. Le RDC profite d'une pièce supplémentaire au sous-sol avec sortie extérieure. Immeuble rentable et rare dans un secteur en pleine effervescence, offrant une qualité de vie exceptionnelle. Walk Score 92 !

## INFORMATIONS DÉTAILS

### PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	2
Salle de bain en vedette	1

### Financiers

#### Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$313,500.00
Évaluation du bâtiment	\$515,400.00
Évaluation municipale	\$828,900.00

#### Taxes

Municipale	\$4,902.00
École	\$614.00
Total	\$5,516.00

### ADDENDA

BIENVENUE au 6728-6732 12e Avenue, Montréal (Rosemont/La Petite-Patrie)

Ce magnifique triplex, soigneusement entretenu au fil des années, se démarque autant par sa localisation stratégique que par la qualité de ses logements. Situé dans l'un des quartiers les plus recherchés de Rosemont, il représente une occasion exceptionnelle pour un investisseur ou un futur propriétaire occupant à la recherche d'un immeuble performant et durable.

#### LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

L'immeuble bénéficie d'un emplacement hautement convoité, à quelques pas du métro St-Michel, du parc Beaubien, du parc Sainte-Bernadette, de l'épicerie Maxi, d'un RONA ainsi que de plusieurs écoles réputées, dont le Collège Rosemont et l'École Jean-Eudes. Le secteur offre un mélange idéal de tranquillité résidentielle et de vie de quartier dynamique, avec ses commerces, cafés, restaurants, services essentiels et accès rapide aux transports en commun. Plusieurs lignes d'autobus s'ajoutent au métro pour faciliter les déplacements quotidiens. Avec un Walk Score impressionnant de 92, tout peut se faire à pied, ce qui contribue à attirer et retenir des locataires de qualité.

#### DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Le triplex comprend trois logements lumineux et fonctionnels :

- \* Un 6½ au rez-de-chaussée, avec une pièce supplémentaire au sous-sol, une sortie extérieure donnant accès direct à la cour ainsi qu'un patio menant à la cour arrière.
- \* Un 5½ à l'étage, offrant un aménagement efficace et des pièces de belles dimensions.
- \* Un 3½ au sous-sol, facile à louer et idéal pour maximiser les revenus.

Les revenus annuels actuels totalisent 58 440 \$, assurant un excellent rendement. Le logement du rez-de-chaussée pourra être libre en 2026, permettant à l'acheteur de s'y installer ou de le relouer au prix du marché. La cour arrière, sans voisin immédiat, offre une intimité appréciable et la possibilité de stationner une voiture, un avantage précieux à Montréal.

#### ENTRETIEN ET AMÉLIORATIONS (déclarations du vendeur)

L'immeuble a connu plusieurs travaux au fil des années, offrant confort, longévité et stabilité pour les futurs occupants :

2025 : Remplacement des chauffe-eau dans les trois unités.

2022 : Unité 6732 : Planchers refaits et ajout d'un système de ventilation dans la salle de bain et cuisine.

2022 : Unité 6728 : Planchers refaits au sous-sol dans le corridor et la cuisine.

#### POINTS FORTS À RETENIR

- \* Le RDC est VACANT et libre à l'ACHETEUR.
- \* Revenus potentiels annuels élevés et stables : +/- 58 440 \$/an.
- \* Emplacement stratégique près du métro, des écoles et de tous les services.
- \* Cour arrière intime avec possibilité de stationnement.
- \* Immeuble bien entretenu, travaux effectués au fil des ans.
- \* Secteur en pleine effervescence, idéal pour propriétaire occupant ou investisseur.
- \* Forte demande locative assurant une occupation facile et un excellent potentiel de croissance.

## Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété

Multi-familiale (2 à 5 logements)

Taille

Année de construction	1955
Number of Rooms	6
Superficie Habitable	1,985.96 PC
les fenêtres	Aluminium
Type de Windows	Coulissante
Revêtement	Aluminium , Brique , Vinyle
Toiture	Bitume et gravier

**Caractéristiques du terrain et extérieur**

Dimensions du terrain	7.62 pi x 90.29 pi
Superficie du terrain	2,249.68 PC
Proximité	Autoroute/Voie rapide , Cegep , Garderie/CPE , Hôpital , Parc-espace vert , Piste cyclable , École primaire , École secondaire , Transport en commun , Université

**DÉTAILS DES PIÈCES**

Room	Level	Dimensions	Flooring	Description
Salon	1er niveau/RDC	9.0x19.7 pi	Bois	Salon double
Salle à manger	1er niveau/RDC	6.6x13.4 pi	Bois	Latte
Cuisine	1er niveau/RDC	6.5x14.4 pi	Bois	Grande porte patio
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	8.6x12.6 pi	Bois	Latte
Salle de bains	Sous-sol	8.6x5.10 pi	Céramique	
Chambre à coucher	1er niveau/RDC	9.0x12.2 pi	Bois	Latte
Atelier	Sous-sol	9.3x10.9 pi	Béton	
Salle de lavage	Sous-sol	9.3x10.9 pi	Béton	
Corridor	Sous-sol	5.0x14.5 pi	Béton	Sortie extérieur
Salon	2ième étage	9.3x19.7 pi	Plancher flottant	Salon double

Salle à manger	2ième étage	6.5x14.2 pi	Plancher flottant	
Cuisine	2ième étage	6.4x14.2 pi	Plancher flottant	
Chambre à coucher principale	2ième étage	8.8x13.4 pi	Plancher flottant	
Salle de bains	2ième étage	8.8x4.9 pi	Plancher flottant	
Chambre à coucher	2ième étage	9.3x11.9 pi	Plancher flottant	
Salon	Sous-sol	9.3x13.5 pi	Bois	Latte
Salle à manger	Sous-sol	6.5x13.6 pi	Plancher flottant	
Cuisine	Sous-sol	6.4x13.6 pi	Plancher flottant	
Salle de bains	Sous-sol	9.1x5.8 pi	Plancher flottant	
Chambre à coucher	Sous-sol	9.2x12.9 pi	Bois	Latte

## Caractéristiques

Système de chauffage	Plinthes à convection
Énergie de chauffage	Électricité
Approvisionnement en eau	Municipalité
Système d'égout	Municipal
Toiture	Bitume et gravier
Zonage	Résidentiel
Sous-sol	6 pieds et plus , Entrée indépendante , Totalement aménagé
Aménagement paysager	Patio , Clôturé , Terrain/cour bordé de haies , Paysager
Armoire	Mélamine
Fondation	Béton coulé
Caractéristiques distinctives	Boisé

## INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Trois (3) chauffe-eau
------------	-----------------------

Exclusions	Les biens et les effets personnels des locataires.
------------	--

