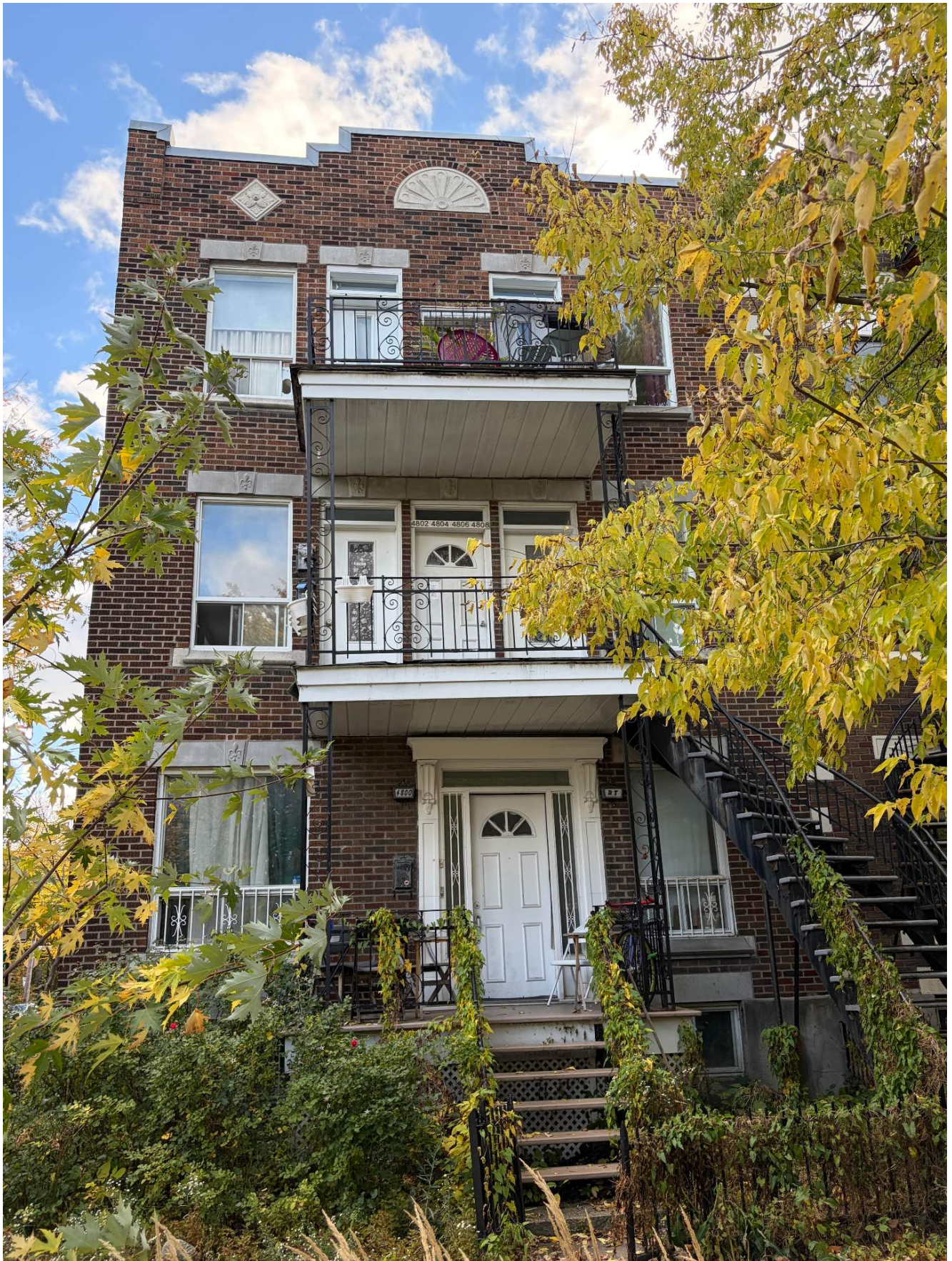




Mario Conte
Delivering the Impossible
P : 514 894 9400
E : mario@marioconte.com

**Montréal (Le Plateau-Mont-Royal)-4800-4808, Rue
Parthenais**

\$1,720,000



4800-4808, Rue Parthenais, Montréal (Le Plateau-Mont-Royal), H2H2G9

ULS : 17724377

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

Rare immeuble de 5 unités sur coin de rue au coeur du Plateau-Mont-Royal! Idéal pour investisseur ou propriétaire occupant, avec possibilité de libérer le spacieux RDC 9 ½ avec sous-sol. Comprend également quatre 3 ½. Près de 500 000 \$ investis en rénovations, fenestration sur 3 côtés et excellente luminosité. Revenus potentiels de 121 296 \$ et jusqu'à ±133 056 \$ après optimisation. Potentiel d'ajout d'unités, sous réserve de vérification. Emplacement recherché près de l'avenue du Mont-Royal, commerces, restos, parcs et transports.

INFORMATIONS DÉTAILS

PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	3
Salle de bain en vedette	2

Financiers

Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$485,000.00
Évaluation du bâtiment	\$669,400.00
Évaluation municipale	\$1,154,400.00

Taxes

Municipale	\$7,277.00
École	\$863.00
Total	\$8,140.00

ADDENDA

Rare immeuble de 5 unités situé sur un coin de rue au coeur du Plateau-Mont-Royal! Une occasion recherchée pour l'investisseur ou le propriétaire occupant souhaitant combiner qualité de vie, revenus et potentiel d'optimisation.

L'immeuble comprend un spacieux 9 ½ avec 3 chambres + 1 pièce supplémentaire, ainsi que quatre 3 ½ d'une chambre.

L'unité du rez-de-chaussée, avec accès au sous-sol, pourrait être rendue disponible à l'acquéreur, permettant de profiter d'un vaste espace de vie tout en bénéficiant des revenus générés par les autres logements.

Près de 500 000 \$ ont été investis en rénovations et améliorations. Sa configuration sur coin lui procure une fenestration sur trois côtés et une luminosité remarquable. L'immeuble génère des revenus bruts annuels potentiels de 121 296 \$, avec une valeur locative potentielle pleinement optimisée d'environ 133 056 \$.

Plusieurs possibilités d'optimisation s'ajoutent au potentiel actuel : ajout possible de grandes terrasses privatives au-dessus des garages, location de lockers, optimisation des frais liés au Wi-Fi et possibilité d'ajouter des unités. Le zonage H.2-4 permettrait de 2 à 8 unités, sous réserve de vérification auprès des autorités compétentes.

Emplacement exceptionnel à proximité de l'avenue du Mont-Royal, de ses cafés, restaurants, boutiques et services, ainsi que des parcs, pistes cyclables et transports en commun.

Un actif de qualité dans l'un des secteurs les plus recherchés de Montréal, déjà bonifié par des investissements majeurs et offrant encore plusieurs avenues d'optimisation.

Immeuble sera vendu sans garantie expresse ou implicite quant à sa condition, que la garantie légale contres les défauts cachés et plus spécialement les dispositions des articles 1726 et suivants du Code civil du Québec, ne seront pas applicables. De plus, il s'agira d'une vente effectuée conformément à l'article 1731 du Code civil du Québec et aux risques et périls de l'acquéreur.

Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Taille	
Année de construction	1932
Number of Rooms	9
Nombre d'étages	3

Revêtement	Brique
------------	--------

Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	25 pi x 85 pi
Superficie du terrain	2,175 PC
Stat. (total)	Au garage , 2
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
Caractéristiques				
Approvisionnement en eau			Municipalité	
Système d'égout			Municipal	
Zonage			Résidentiel	

INCLUSIONS & EXCLUSIONS

Inclusions	Tout appareil permettant le bon fonctionnement de l'IMMEUBLE et tout meuble ou électroménager inclus dans les baux.
Exclusions	Les effets personnels des locataires, les outils appartenant au propriétaire ou au concierge.

