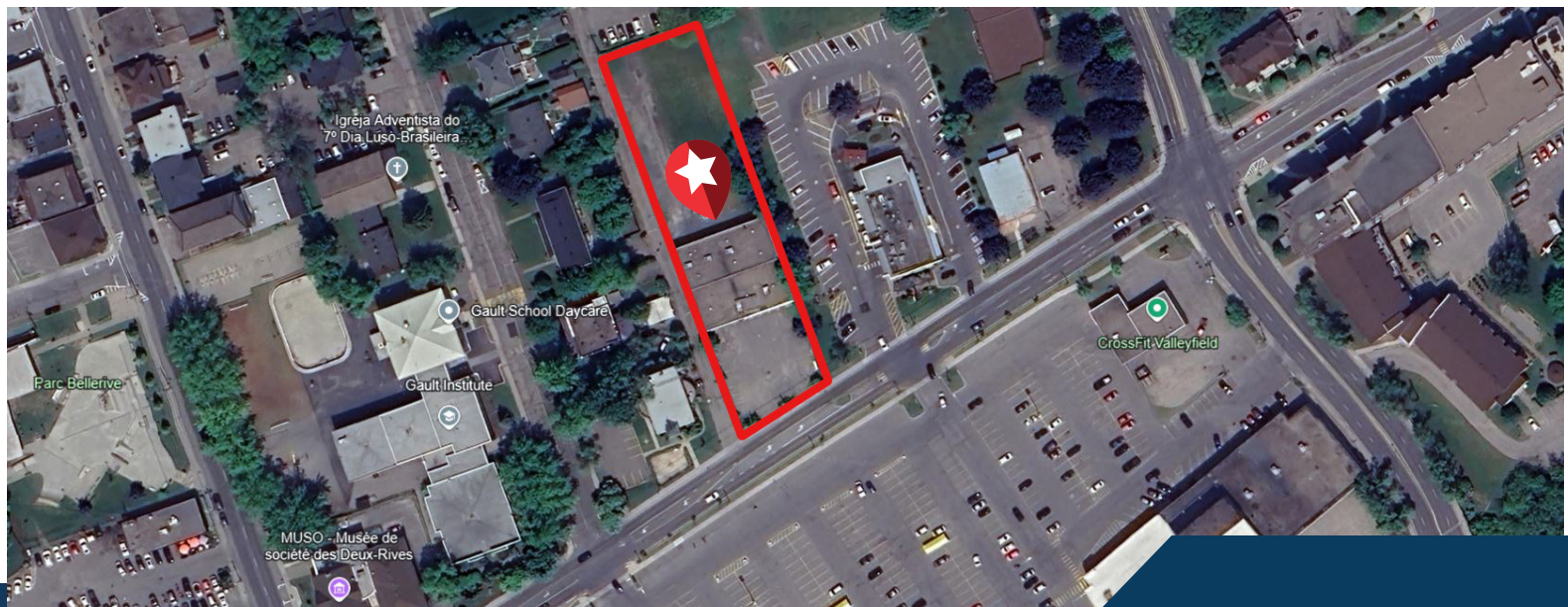


71 RUE DUFFERIN, SALLABERY-DE-VALLEYFIELD

À LOUER • FOR LEASE

ESPACE COMMERCIAL SITUÉ DANS UN SECTEUR TRÈS ACHALANDÉ AU CENTRE-VILLE DE VALLEYFIELD
COMMERCIAL SPACE LOCATED IN A HIGH-TRAFFIC AREA DOWNTOWN VALLEYFIELD

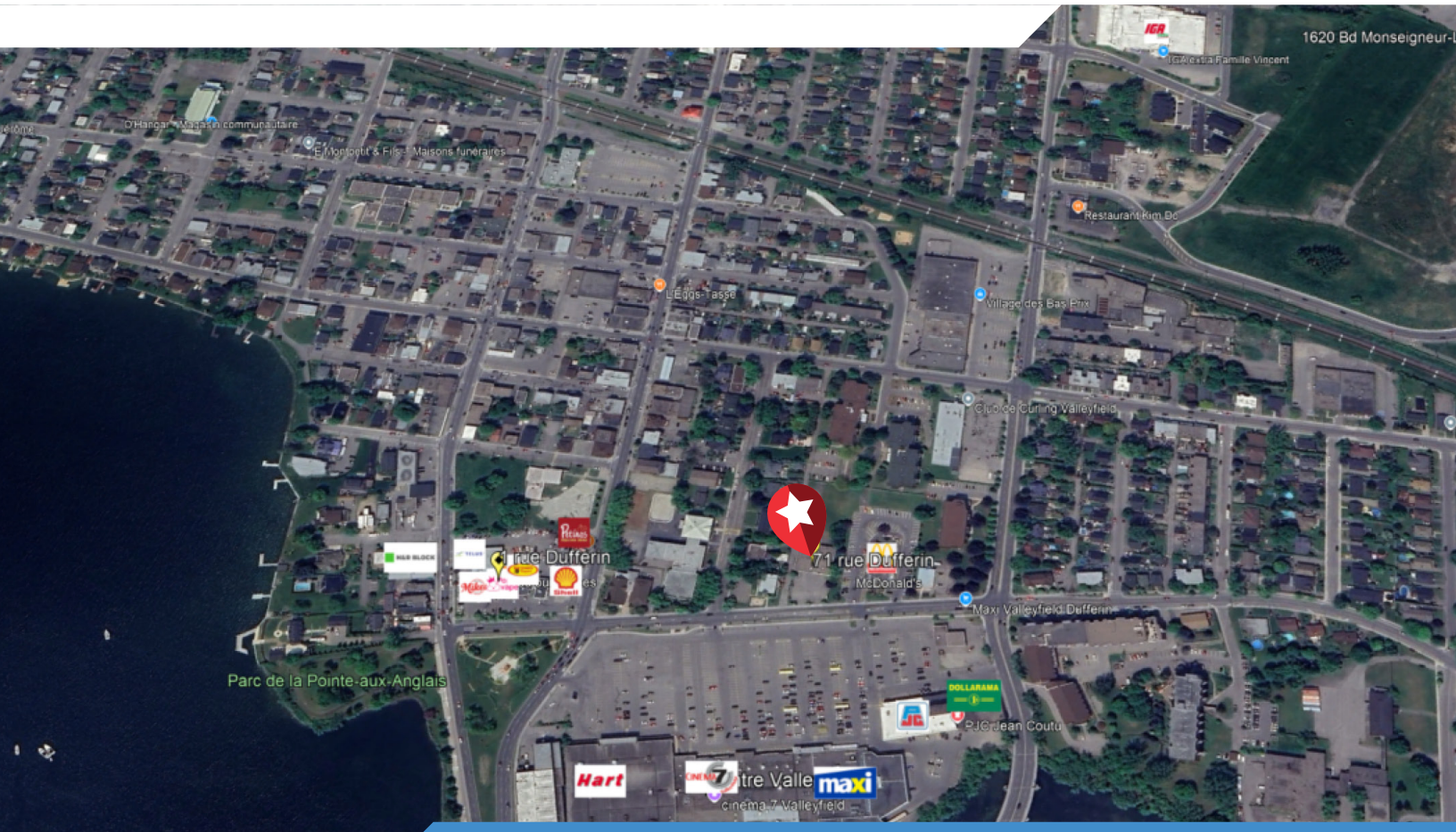




Une accessibilité inégalée et un emplacement stratégique au cœur de Valleyfield! Découvrez cet immeuble commercial idéalement situé sur l'une des artères principales de la ville, à quelques minutes de la route 201. Profitez de la proximité d'une multitude de commerces populaires tels que Dollarama, Jean Coutu, Maxi, Hart, un cinéma et l'un des McDonald's les plus fréquentés de la région. Cet immeuble est situé à quelques pas de la Promenade du Vieux-Canal et la magnifique Baie Saint-François, des lieux emblématiques où se déroule le célèbre festival des Régates de Valleyfield. Un emplacement parfait pour attirer une clientèle diversifiée et profiter d'une visibilité exceptionnelle!



Unmatched Accessibility and a Strategic Location in the Heart of Valleyfield! Discover this commercial property ideally located on one of the city's main thoroughfares, just minutes from Route 201. Take advantage of its proximity to a variety of popular businesses, including Dollarama, Jean Coutu, Maxi, Hart, a cinema, and one of the busiest McDonald's in the area. This property is just steps away from the charming Old Canal Promenade and the stunning Baie Saint-François, iconic spots where the renowned Valleyfield Regatta Festival takes place. A prime location to attract a diverse clientele and enjoy exceptional visibility!



INFORMATIONS

Loyer de base: à discuter
Base rent: to be discussed

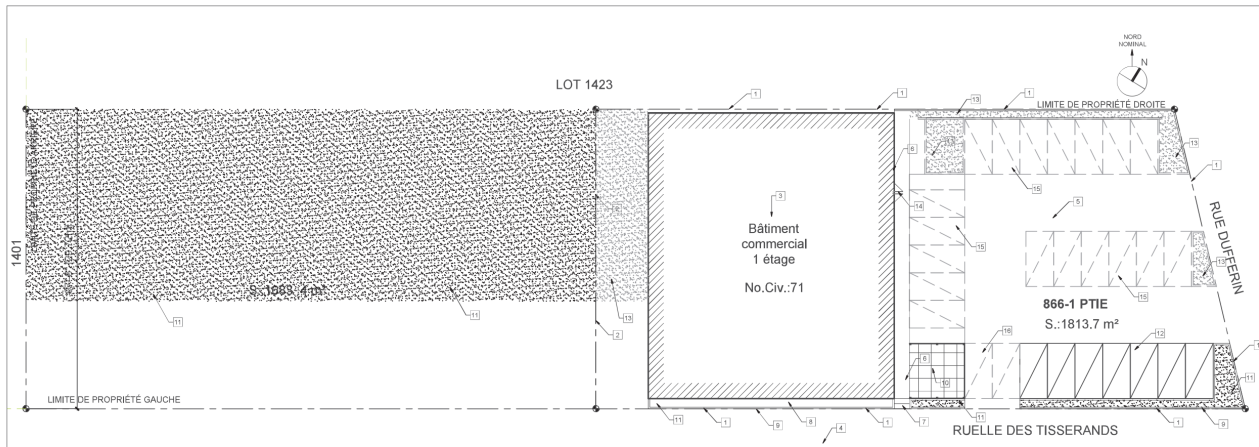
Loyer additionnel : 6,00\$/PC. + TPS/TVQ
Additional rent: 6,00\$/SQ.FT.+ GST/QST

Population	→	44 916 (2023)
Revenu moyen par ménage Average household income	→	\$75,500
Âge moyen Average age	→	45
Nombre de personne par ménage Number of people per household	→	2.1

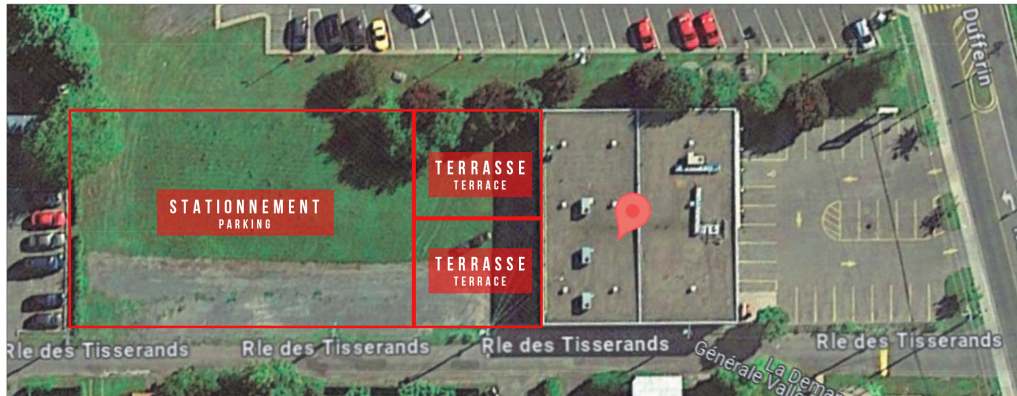
71 RUE DUFFERIN

SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

QUÉBEC J6S 1Y3



PLAN IMPLANTATION EXISTANT 1
ÉCHELLE: 1/32" = 1'-0" X050



PLAN IMPLANTATION EXISTANT - EXTRAIT GOOGLE MAPS 2
ÉCHELLE: NA X050

- NOTES PLAN IMPLANTATION - EXISTANT / DÉMOLITION:**
- 1 LIGNE DE PROPRIÉTÉ EXISTANTE
 - 2 LIGNE DE PROPRIÉTÉ PROPOSÉE (SUBDIVISION DU LOT PLUS GRAND)
 - 3 BÂTIMENT EXISTANT, À CONSERVER ET RÉAMÉNER À L'INTÉRIEUR
 - 4 RUELLE EXISTANTE
 - 5 STATIONNEMENT EXISTANT - SURFACE D'ASPHALTE - À RÉAMÉNER POUR SERVIR À LA NOUVELLE GARDERIE
 - 6 TROTTOIR EXISTANT EN BÉTON, À CONSERVER ET RAGRÉER
 - 7 ESCALIERS EXISTANTS EN BÉTON, À CONSERVER ET RAGRÉER
 - 8 ESPACE VERS ADJACENT À LA BÂTISSÉ, À CONSERVER ET RAGRÉER
 - 9 BORDURE EXISTANTE, À CONSERVER / RAGRÉER
 - 10 ZONE AMÉNAGÉE AVEC DALLES DE BÉTON, À CONSERVER / RAGRÉER
 - 11 ZONE DE VÉGÉTATION
 - 12 CASSES DE STATIONNEMENT EXISTANTES, À RECONSIDÉRER POUR SERVIR LA NOUVELLE GARDERIE
 - 13 ZONE DE VÉGÉTATION À RÉAMÉNER
 - 14 ZONE ENTRÉE - CONSERVÉE
 - 15 CASSES DE STATIONNEMENT EXISTANTES, À ENLEVER
 - 16 NOUVELLE SORTIE DU STATIONNEMENT
- NOTE:**
L'AMÉNAGEMENT EXISTANT EST POUR INFORMATION SEULEMENT - VOIR PLAN ARRETEUR POUR LA SITUATION EXISTANTE EXACTE

Date	Rev.	Description	By
2024-01-29	01	POUR APPROBATION CLIENT	I.S.

Notes
ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THESE ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.
THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.
THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.
CONTRACTOR MUST VERIFY TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.
CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONAL DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCEEDING WITH WORK.
ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS BEFORE ON PILES. THE DRAWINGS MUST BE APPROVED BY AN ARCHITECT BEFORE WORK IS STARTED.
THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.
SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BE ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.
ALL CONTRACTORS MUST COMPLY TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND THE NATIONAL BUILDING CODE.
ALL THE PRICE CHANGES AND DISCREPANCIES ARE THE PROPERTY OF AN ARCHITECT AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTIONED HEREIN.



Agapi+Alt architectes SENC
1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tel: (514) 875-5027
Fax: (514) 875-1507
email: info@agalt.ca
isaac@agalt.ca

Project: 71 Rue Dufferin
Salaberry-de-Valleyfield,
QC J6S 1Y3

Title: PLAN
D'IMPLANTATION
EXISTANT

Date: DECEMBRE 2023 **Project** 193-AA-23
Sheet: X050

Scale: 1/32" = 1'-0"

Drawn by: I.S.
Verified by: V.A., I.A.

Cad file:

MARTIN BILODEAU

Courtier immobilier agréé
Chartered Real Estate Broker

514 891-1209
m.bilodeau@bluuglass.com

À PROPOS DE NOUS • ABOUT US



Vente et acquisition d'immeubles
commerciaux et industriels

Selling and acquiring commercial and
industrial properties



Vente et acquisition d'entreprises

Sell and acquisition of businesses



Location commerciale

Commercial leasing

Bluuglass • 800 552-5761

Ce document / courriel fut préparé par Bluuglass uniquement à des fins de publicité et d'information. Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Bluuglass n'émet aucune garantie ou représentation que ce soit, ni explicite, ni implicite, à l'égard de l'information, y compris, sans toutefois se limiter à des garanties de contenu, de précision et de fiabilité. Bluuglass exclut sans équivoque toute condition et garantie présumées ou sous-entendues découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour des pertes et dommages qui en découleraient. Cette publication est la propriété de Bluuglass et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2025 Tous droits réservés.

This document/email has been prepared by Bluuglass for advertising and general information only. This document is not an offer or promise to purchase, but an invitation to submit an offer or promise to purchase. Bluuglass makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Bluuglass excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions or warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Bluuglass and /or its licensor (s). © 2025 All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. Bluuglass, Real Estate Agency.