

IMMEUBLE COMMERCIAL

À VENDRE • FOR SALE1400 RUE DES GALETS
LÉRY QC J6N 1G1**OPPORTUNITÉ EXCEPTIONNELLE
D'INVESTISSEMENT**

EXCEPTIONAL INVESTMENT OPPORTUNITY

Bate de
Benjamin**Requiert très peu de gestion**

Requires very little management

Immeuble récent et en bonne condition

Recent building in good condition

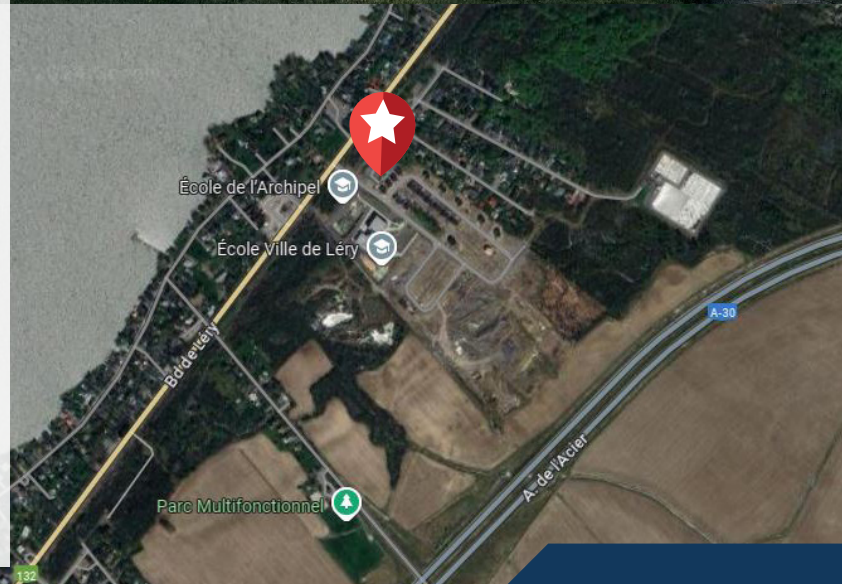
**Bail à long terme - le locataire paie l'ensemble
des frais d'opération et d'entretien de l'immeuble**Long-term lease - tenant is responsible for all operating and
maintenance costs of the building**Revenu annuel net**

Net operating income

→ 165 612 \$

(augmente de 2% à chaque année | increase by 2% each year)

lie aux Veaux



EMPLACEMENT - LOCATION

Situé au cœur d'un quartier résidentiel mature (propriétés multi résidentielles le long de la rue des Galets) | Located in the heart of a mature residential neighborhood (multi-residential properties along Rue des Galets)

Voisin de l'école de l'Archipel (primaire) | Neighboring l'Archipel School (elementary)

Accès à l'autoroute 30 via le boulevard de Léry (aut 132) adjacent à la rue des Galets | Access to Highway 30 via Boulevard de Léry (Route 132), adjacent to Rue des Galets

Le secteur bénéficie d'un service de transport en commun (autobus) vers le centre-ville de Montréal le matin et le soir | The area benefits from public transit (bus) service to downtown Montreal in the morning and evening

PRIX DE VENTE DEMANDÉ

ASKING SALE PRICE

→ **2 625 000\$** <sup>+ TPS/TVQ
+ GST/QST</sup> (\$347,77/PC)

MRN NIM: 15.85
TGA Cap rate: 6.31%

ÉVALUATION - ASSESSMENT

Évaluation municipale (Rôle triennal 2022-2025)
Municipal assessment (Three-year Role 2022-2025)

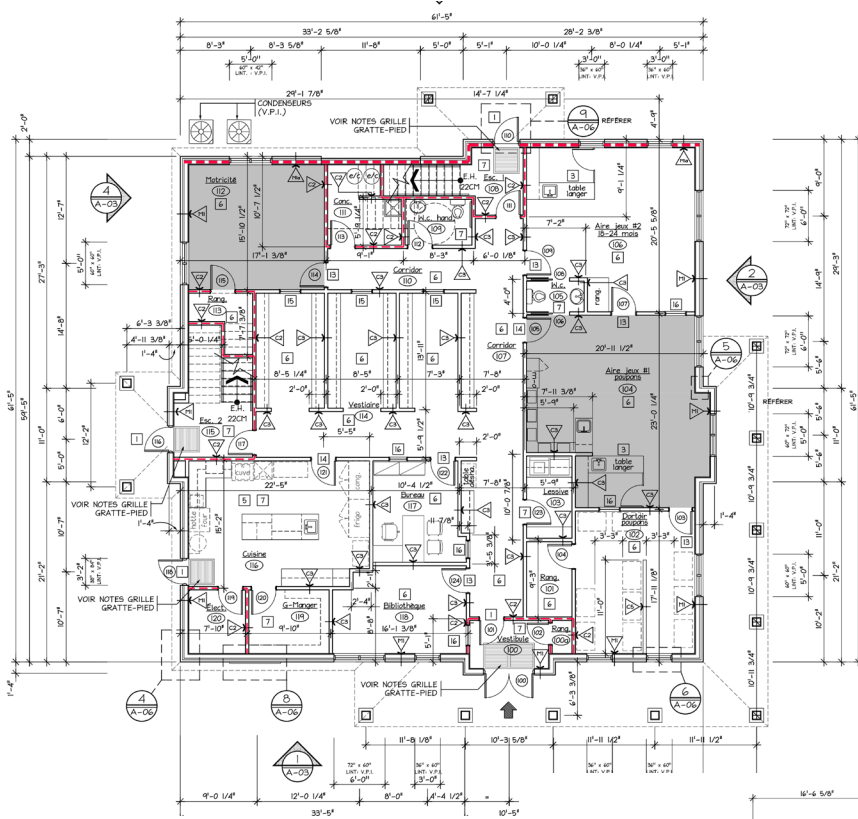
Terrain - Land	→	345 300 \$
Bâtiment - Building	→	1 405 400 \$
Total (rôle 2021)	→	1 750 700 \$
Taxes municipales - Municipal taxes (2025)	→	29 128 \$
Scolaires - School taxes (2024-2025)	→	1 440 \$

Superficie du terrain (pi2) Lot Size (s.f.)	→	26 932
Superficie du bâtiment (pi2) Building Size (s.f.)	→	7 548
Numéro de Lot Lot number	→	5 790 158
Dimensions bâtiment Building dimensions	→	59' X 59'
Dimensions terrain Land dimensions	→	135' X 197'
Année de construction Year of construction	→	2016
Stationnement Parking	→	23
Chauffage Heating	→	CVC + plinthes électriques HVAC + electric baseboards
Électricité Electricity	→	200 A – 600 V
Structure Structure	→	Bois Wood
Revêtement extérieur Exterior cladding	→	Brique et aluminium Brick and aluminum
Toiture Roof	→	Toit en pente – bardeaux d'asphalte Sloped roof – asphalt shingles
Gicleurs Sprinklers	→	Non no
Frais d'exploitation Operating expenses	→	Locataire Tenant



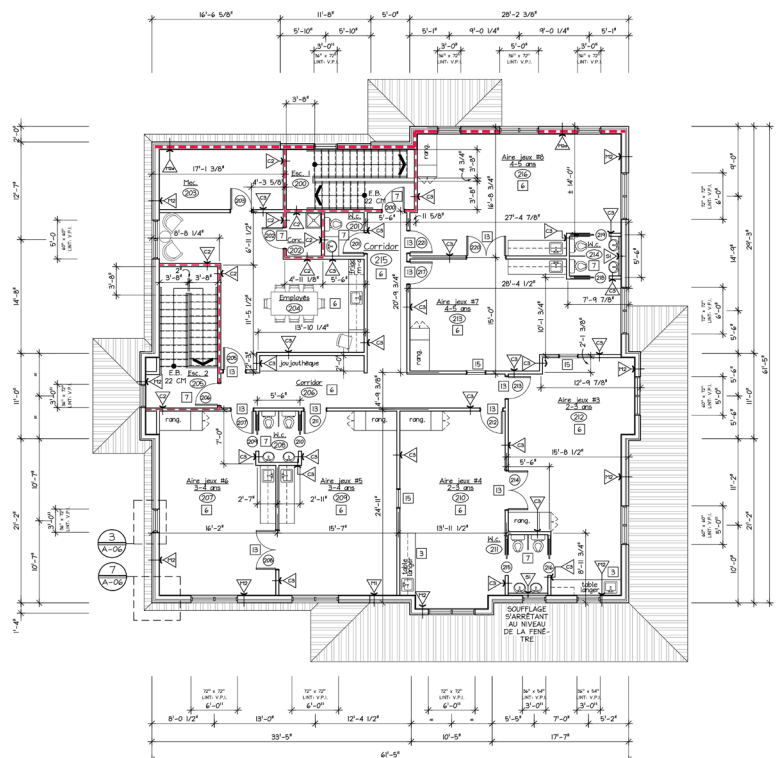
PLAN D'AMÉNAGEMENT DU R-D-C

GROUND FLOOR LAYOUT



PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉTAGE

UPPER LEVEL LAYOUT



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.