

À VENDRE

1 595 000\$

Adresse civique 740, boulevard des Chutes, Québec



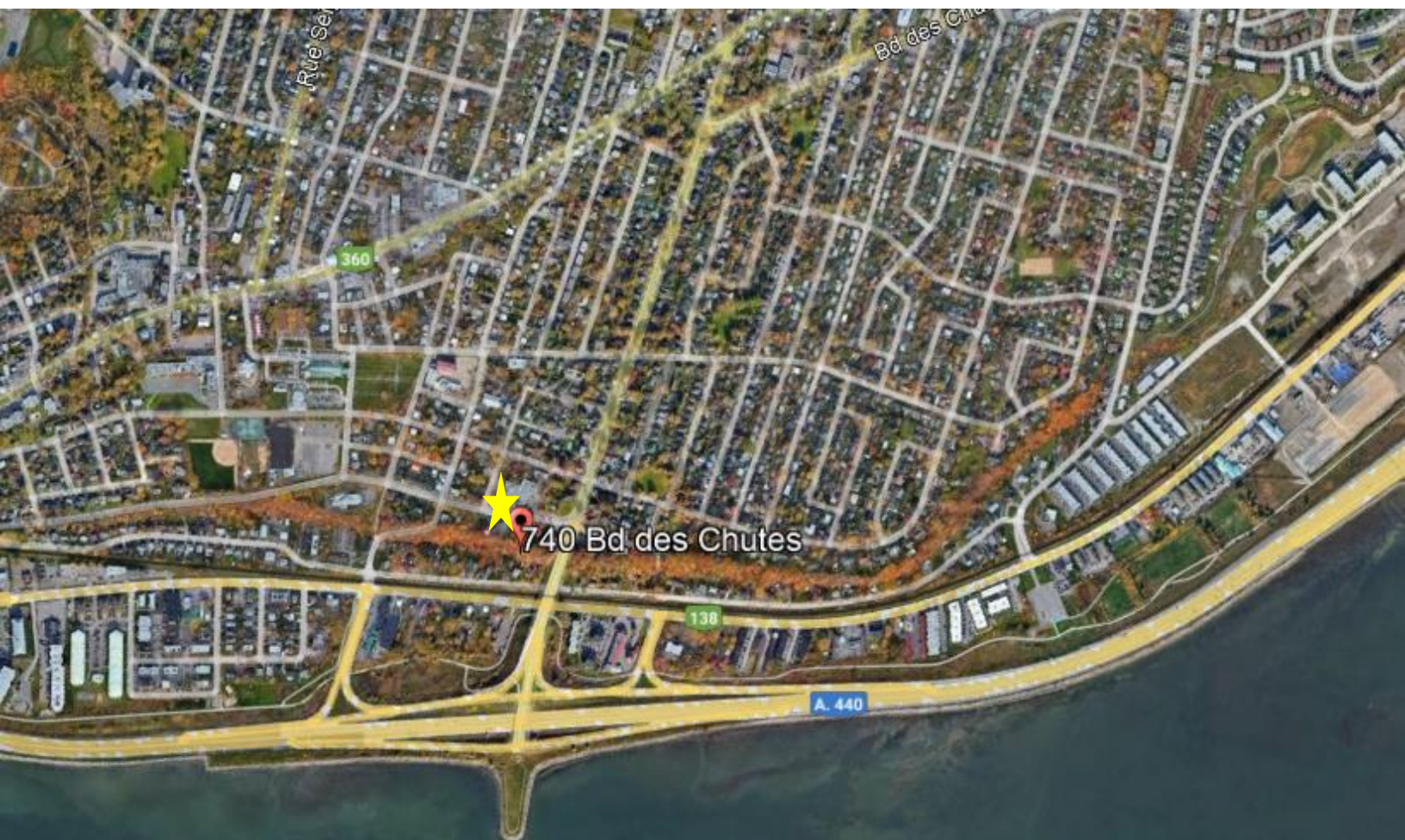
Immeuble commercial pouvant être converti en résidentiel. Une architecture chaleureuse d'autrefois dans un espace de travail adapté aux besoins d'aujourd'hui. Grand terrain paysagé avec arbres matures, terrasse avec vue sur le fleuve, garage intégré, génératrice pouvant fournir la totalité de l'immeuble. Voir PDF inclus

**PROJET
COURTIER** agence
immobilière

Gilles Hudon
Courtier immobilier
(418) 573-8797

gilleshudon@sympatico.ca

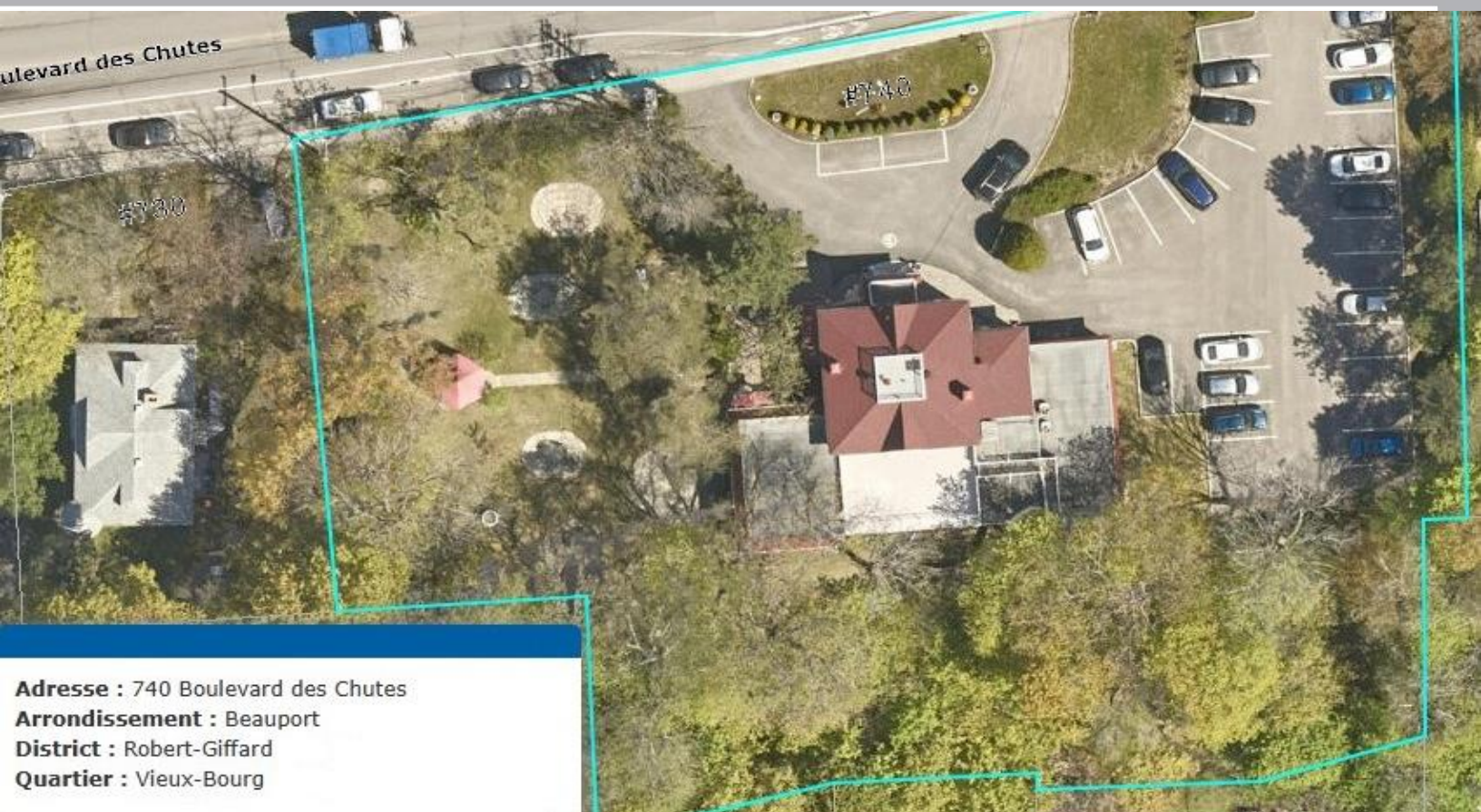
projetcourtier.com



La propriété est localisée en bordure du boulevard des Chutes. Il s'agit d'une artère relativement passante qui rejoint l'autoroute Dufferin-Montmorency (440) vers Québec. Le secteur Nord-Est est principalement composé de quartiers résidentiels. Le secteur Sud, quant à lui, bénéficie d'une vocation davantage commerciale. En effet, on retrouve une diversité importante de services à la consommation en bordure du boulevard Sainte-Anne, une artère d'importance du secteur située à proximité de la propriété sujette. Plusieurs résidences voisines sont aussi utilisées pour des usages mixtes, soit résidentiel et commercial.



L'immeuble est localisé dans un secteur principalement composé de propriétés résidentielles de faible densité et dans un secteur élargi comprenant plusieurs services de proximité et de bâtiments institutionnels. Le bâtiment a été construit entre 1918 et 1931. L'immeuble a fait l'objet d'un bon niveau d'entretien au fil du temps. La propriété compte un garage attaché d'une superficie de 857 pi². Parmi les rénovations les plus récentes, notons : réfection de la toiture en 2015, réaménagement complet du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble en bureaux en 2015, réfection de l'entrée d'asphalte de l'immeuble, installation d'une génératrice permettant d'approvisionner tout l'immeuble en 2019, installation d'un système d'air climatisé, réfection du hall d'entrée extérieur de l'immeuble.



Désignation légale : Lot 1 222 674 du cadastre du Québec

Superficie : 51 839 pieds carrés

Front : ± 294 pieds sur le boulevard des Chutes

Profondeur : ± 210 pieds

Configuration : Irrégulière

Topographie : Relativement plane dans la portion Nord du terrain ayant front sur le boulevard des Chutes. La portion Sud du terrain présente une pente importante.

Aménagements : Espaces gazonnées, stationnement asphalté, entrée de béton, gazébo, lampadaires, bordures et trottoirs de béton.

Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes.

Description générale du bâtiment

Type d'immeuble : Bureaux et salle de réception

Années de construction : Entre 1918 et 1931

Année de rénovation : 2015

Nombre d'étages : Deux étages + sous-sol

Superficies construites

Sous-sol : 3 377 pi²

Rez-de-chaussée : 4 234 pi²

2^e étage : 1 239 pi²

Total : (excluant sous-sol) : 5 473 pi²

Total : (incluant sous-sol) : 8 850 pi²

Les superficies totales présentées incluent la superficie du garage attaché.

Répartition intérieure

Sous-sol : Bureaux, salle des archives et salle électrique.

Rez-de-chaussée : Réception, cuisine, salle de toilette, garage et bureaux.

2^e étage : Salle de réception, bar et salle de toilette,

Composantes physiques

Fondations: Pierre (remplacé par du béton armé)

Structure: Bois

Toiture: Toiture métallique à baguette, bardeaux d'asphalte et membrane élastomère

Enveloppe extérieure: Brique et revêtement d'acier

Fenestration: À battant et coulissantes PVC

Portes extérieures: Portes vitrées en acier et acier isolé

Portes de garage: Porte de garage de 8 pieds de hauteur x 10 pieds de long

Finition intérieure

Planchers : Céramique et tapis.

Cloisons : Placoplâtre peint, pierre et bois.

Plafonds : Placoplâtre peint.

Éclairage : Fluorescent et incandescent.

Chauffage : Deux unités de 5 tonnes chacune.

Climatisation : Bâtiment entièrement climatisé.

Entrée électrique : Entrée électrique à disjoncteurs de 400 ampères.

Plomberie: Toilettes, lavabos, plonge commerciale, évier commercial, chauffe-eau électrique.

Protection: Antivol, système d'ouverture des portes à cartes magnétiques et caméras de surveillance.

Protection incendie: Extincteur de fumée et système d'éclairage d'urgence stationnement.

Aire de stationnement: Asphaltée comprenant ± trente espaces de stationnement sur le côté de l'immeuble.

Génératrice: Pouvant fournir l'immeuble en entier.

Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	2020-07-01
Valeur du terrain	473 000 \$
Valeur du bâtiment	307 000 \$
Valeur de l'immeuble	780 000 \$

Zonage

Numéro de la zone 54140Mb

Utilisations permises

H1 Logement isolé (1 à 2 logements)

C1 Services administratifs

C2 Vente au détail et services

R1 Parc

Usages spécifiquement autorisés ■

Un établissement industriel relié à l'imprimerie

Atelier d'artiste

Normes d'implantation

Nombre d'étages (min./max.) : 1 étage/2 étages

Marge avant minimale : 6 mètres

Marge latérale minimale : 1,2 mètre

Marge arrière minimale : 7,5 mètres

Commentaires

L'usage de la propriété est autorisé par les instances municipales.

Sommaire des taxes en 2023

Total taxes foncières annuelles : 26 934,50 \$

Total taxes foncières complémentaires : 567,08 \$

Total autres taxes : 0,00 \$

Grand total des taxes : 27 501,58 \$

Total taxes scolaires annuelles : 759,47 \$



