



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)-6712-6716, Av. Henri-Julien**

**\$899000**



**6712-6716, Av. Henri-Julien, Montréal (Rosemont/La Petite-Patrie), H2S2V4**

ULS : 24924706

[VISITE DE LA PROPRIÉTÉ](#)

LOCALISATION IDÉALE - AU COEUR DE LA PETITE-ITALIE ! Superbe opportunité d'investissement ou d'occupation dans l'un des quartiers les plus dynamiques et recherchés de Montréal ! Situé à seulement 7 minutes à pied du métro Beaubien et 6 minutes du Marché Jean-Talon. DOUBLE OCCUPATION POSSIBLE : le 3 étage est libre immédiatement et le rez-de-chaussée le sera à compter du 1er septembre 2025. Ce magnifique PLEX de trois (3) étages comprend trois logements de type 3 ½, chacun offrant une sup. hab. d'environ 616 pi<sup>2</sup>. Une occasion rare, excellent rapport qualité-prix dans un secteur en pleine effervescence. Walk Score de 99 ! À VOIR ABSOLUMENT !

## INFORMATIONS DÉTAILS

### PROPRIÉTÉ EN VEDETTE

Chambre en vedette	1
Salle de bain en vedette	1

### Financiers

#### Évaluation municipale

Évaluation du terrain	\$200,800.00
Évaluation du bâtiment	\$536,000.00
Évaluation municipale	\$736,800.00

#### Taxes

Municipale	\$4,755.00
École	\$602.00
Total	\$5,357.00

### ADDENDA

BIENVENUE au 6712-6716 Av. Henri-Julien, Montréal !  
LOCALISATION IDÉALE -- AU COEUR DE LA PETITE-ITALIE !  
TRIPLEX sur trois (3) étages  
DOUBLE OCCUPATION POSSIBLE : le logement du 3e étage (6714)  
est libre immédiatement, et le rez-de-chaussée (6716) le  
sera à compter du 1er septembre 2025.

#### IMMEUBLE

Rez-de-chaussée (6716)

- \* Libre à partir du 1er septembre 2025
- \* Actuellement loué meublé (incluant énergie, internet et télévision), sur une base mensuelle d'environ 2000 \$/mois
- \* Le propriétaire a des engagements locatifs jusqu'au 31 août 2025
- \* Les meubles et quatre (4) électroménagers sont disponibles en option - prix à discuter avec le propriétaire (\$)

2e étage (6712)

- \* Loué pour 1185 \$/mois, bail en vigueur jusqu'au 30 juin 2025

- \* Reconduit à 1250 \$/mois jusqu'au 30 juin 2026

3e étage (6714)

- \* Actuellement vacant, libre à l'acheteur

#### GÉNÉRAL

- \* Revenus locatifs intéressants, excellent rendement sur investissement
- \* Superficie habitable totale de  $\pm 1\ 848\ \text{pi}^2$ , soit  $\pm 616\ \text{pi}^2$  par logement
- \* Immeuble bien entretenu au fil des années
- \* Entrées laveuse-sécheuse dans chaque unité
- \* Trois (3) espaces de rangement extérieurs
- \* Rénovations effectuées au fil des années : revêtements de plancher, armoires de cuisine, entrées laveuse-sécheuse, remplacement de toilettes, lavabos, vanités, ré-émaillage des bains, remplacement des fenêtres d'origine

#### LE QUARTIER

Un secteur vibrant et recherché, qui séduit par sa vie de quartier animée et son ambiance chaleureuse.

Vous profitez de la proximité :

- \* De l'artère commerciale du boulevard Saint-Laurent, connue pour ses restaurants authentiques, cafés et boutiques locales
- \* Du Marché Jean-Talon, l'un des plus grands marchés publics en Amérique du Nord, idéal pour découvrir des produits frais et locaux
- \* Du Parc Dante, charmant et paisible, en face de l'église Madonna della Difesa, véritable emblème de la Petite-Italie
- \* Du métro Beaubien (à 7 minutes à pied)
- \* Du Parc Jarry, vaste espace vert parfait pour les activités de plein air
- \* Et beaucoup plus encore !

CONTACTEZ-NOUS dès maintenant pour planifier UNE VISITE!

## Détails du bâtiment et intérieur de la propriété

Catégorie de propriété	Multi-familiale (2 à 5 logements)
Taille	
Année de construction	1910
Number of Rooms	3
Superficie Habitable	1,840.64 PC
Nombre d'étages	3
Revêtement	Brique
Toiture	Autre , 2010 , Bitume et gravier

## Caractéristiques du terrain et extérieur

Dimensions du terrain	4.94 pi x 70.25 pi
Superficie du terrain	1,137.75 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
<b>Caractéristiques</b>				
Système de chauffage			Plinthes électriques	
Approvisionnement en eau			Municipalité	
Système d'égout			Municipal	
Appareils de location			Chauffe-eau , 3	
Toiture			Autre , 2010 , Bitume et gravier	
Zonage			Résidentiel	
Sous-sol			Vide sanitaire	

## **INCLUSIONS & EXCLUSIONS**

Exclusions      Les biens et les effets personnels des locataires. Pour l'appartement du RDC (6716) : les meubles et quatre (4) électroménagers sont disponibles en option, prix à discuter avec le propriétaire (\$).

