



**Fawzi Yazigy**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
 Immobilier Fawzi Yazigy Inc.  
**GRUPE SUTTON EXCELLENCE INC.**, Agence immobilière  
 1555, boul. de l'Avenir #100  
 Laval (QC) H7S 2N5  
<http://www.99jours.com>

514-815-5444 / 450-662-3036  
 Télécopieur : 450-662-6585  
[info@99jours.com](mailto:info@99jours.com)



**No Centris** 28736332 (En vigueur)



**295 000 \$**

**4755 Boul. Ste-Rose**  
**Laval (Laval-Ouest)**  
**H7R 1V8**

**Région** Laval  
**Quartier**  
**Près de** 47e avenue  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	Inconnue
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	142 400 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Évaluation du bâtiment</b>	54 900 \$
<b>Nombre total d'étages</b>		<b>Évaluation totale</b>	197 300 \$ (2021)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	20 X 36 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	100 X 59 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Non
<b>Superficie du terrain</b>	5 650 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1255049	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	1	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	3	<b>Valeur locative</b>	2 200 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	2+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

<b>Numéro log.</b>	2	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	2	<b>Valeur locative</b>	2 000 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	2+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

**Revenus bruts potentiels annuels** 50 400 \$ (2021-12-09)

### Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Blocs de béton	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Aluminium	<b>Stat. (total)</b>	Allée (4)
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	<b>Allée</b>	Non pavée
<b>Fenestration</b>	Aluminium	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Coulissante	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Biénergie, Électricité	<b>Terrain</b>	

<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Plancher flottant	<b>Particularités du site</b>	Coin de rue
<b>Sous-sol</b>	Bas (moins de 6 pieds)	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Salle de bains (1er niveau/RDC)	<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Equipement/Services</b>		<b>Occupation</b>	

### Inclusions

Plan architectural approuvé par la ville de Laval.

### Exclusions

### Addenda

Attention, le prix d'inscription ne comprend que le terrain et le plan architectural approuvé par la ville de Laval!

Incroyable opportunité d'investir!

Super endroit

Terrain de coin sur le boulevard St-Rose et la 47e Avenue.

Situé dans un quartier à forte demande.

Cette vente comprend le terrain et les plans architecturaux d'un duplex approuvé par la ville.

Construction moderne

Prêt à construire un immense duplex avec des espaces de garage intérieur et 4 espaces de stationnement extérieur.

1 X 5 1/2 + 2 salles de bain complètes et un balcon

1X 4 1/2 + un garage et 2 salles de bain complètes et un balcon

Possibilité pour un entrepreneur de construire 480 000\$ + taxes

Si vous êtes à la recherche d'un projet, celui-ci pourrait être celui qu'il vous faut !

### Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

### Déclaration du vendeur

Oui DV-16819

### Source

GROUPE SUTTON EXCELLENCE INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

4755 Boul. Ste-Rose Laval (Laval-Ouest) H7R 1V8

<b>Revenus bruts potentiels (2021-12-09)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	50 400 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		4 ½	1
Stationnements/Garages		5 ½	1
Autres		<b>Total</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>50 400 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages			
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>50 400 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2021)	1 950 \$		
Taxe scolaire (2021)	345 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>2 295 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>48 105 \$</b>		



Autre



Autre



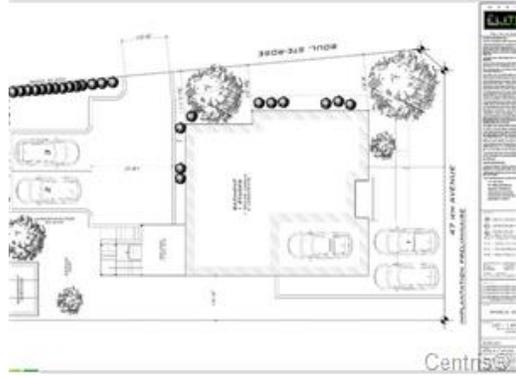
Autre



Autre



Autre



Autre