

295-297, rue Turgeon, Hébertville



**À vendre**

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE



±5 140 pi<sup>2</sup>

Superficie hors sol



**PRIX DEMANDÉ:**

**299 000\$** (+ taxes de vente)

 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et frais d'exploitation
4. Plan de situation
5. Plan satellite
6. Plan régional
7. Photos
8. Extrait du certificat de localisation
9. Informations importantes
10. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins des Cinq-Cantons désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé au 295-297, rue Turgeon à Hébertville.

- Secteur principalement résidentiel unifamilial et duplex, moyennement commercial.
- Immeuble situé au centre de la municipalité d'Hébertville, en face d'un marché d'alimentation.
- Bâtiment de  $\pm 3\,011$  pieds carrés au rez-de-chaussée,  $\pm 2\,129$  pieds carrés à l'étage avec un sous-sol de  $\pm 3\,011$  pieds carrés (884 pieds carrés de type 8 pieds et 2127 pieds carrés de type vide sanitaire).
- Terrain de  $\pm 18\,364$  pieds carrés avec plusieurs espaces de stationnement disponibles.
- Construit en 1940 avec rénovation au fil des ans. Le rez-de-chaussée comprend six bureaux fermés et une voûte. L'étage comprend une entrée individuelle, une salle de conférence, cinq bureaux fermés et une salle de toilette. Au sous-sol se retrouve une grande salle avec cuisine, une salle de conférence, ainsi que la chambre électrique et le système de chauffage-climatisation dans la partie en vide sanitaire.
- Immeuble libre et disponible à l'acheteur, à l'exception d'un bail pour l'espace du 2<sup>e</sup> étage, jusqu'au 31 décembre 2026 et 1 option de 2 ans.
- Idéal pour commerce de proximité, bureaux professionnels

# Description de la propriété

## Terrain

Numéro de lot	4 684 785 du cadastre officiel du Québec
Superficie	±18 364 pi <sup>2</sup>
Nombre d'espaces de stationnement	plusieurs
Zonage	
Zone	# 119M (selon la grille de zone municipale)
Usages autorisés (liste sommaire)	Zone mixte, résidentielle et commerciale

## Bâtiment

Superficies (pi <sup>2</sup> )	Locatives	Brutes
Rez-de-chaussée	N/A	±3 011
Étage	N/A	±2 129
Total hors-sol	N/A	±5 140
Sous-sol	N/A	±3 011
Total	N/A	±8 151

# Description de la propriété (suite)

## Bâtiment

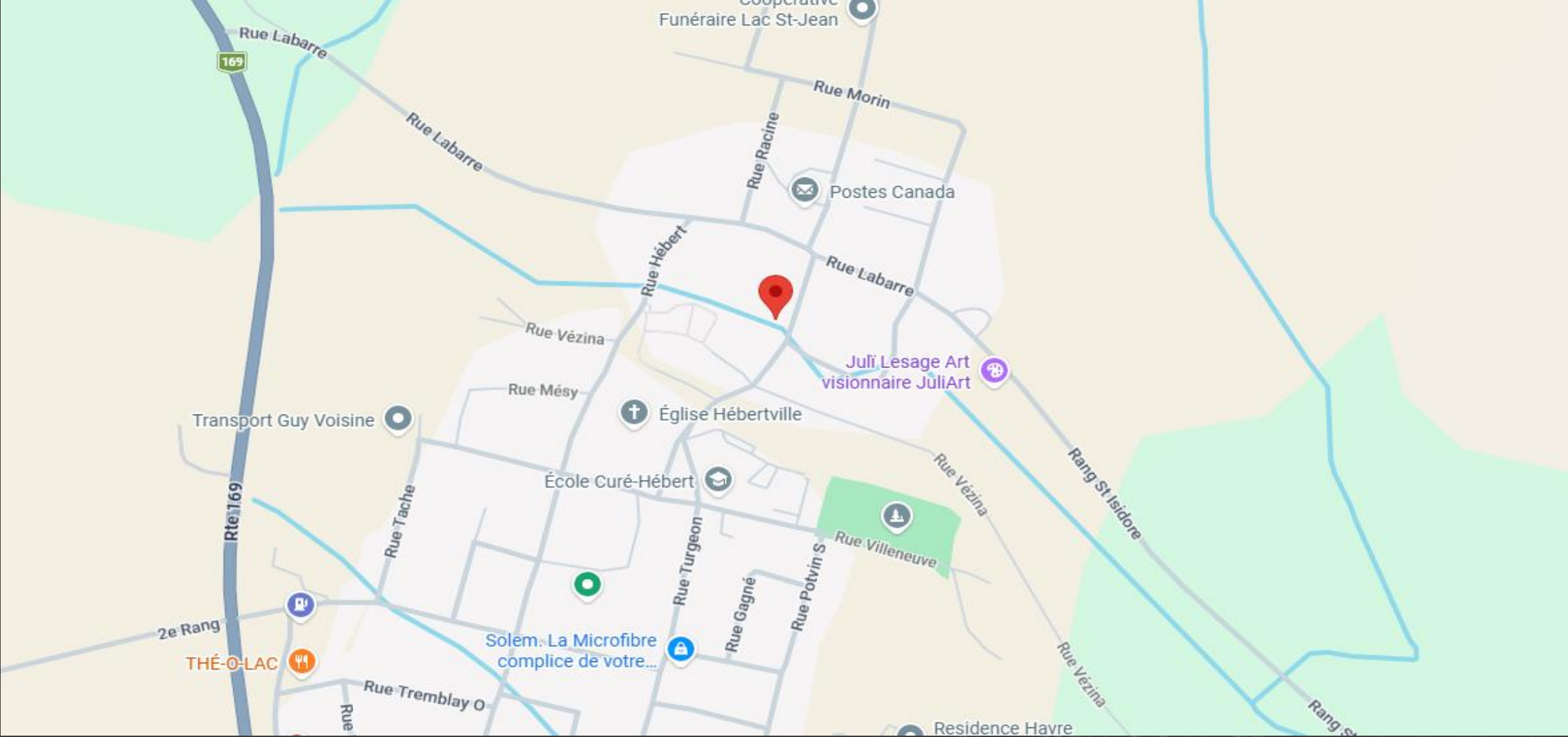
<b>Murs extérieurs</b>	Blocs de béton nervuré, revêtement acrylique (Adex) et acier
<b>Fondations</b>	Béton coulé
<b>Charpente</b>	Bois
<b>Toiture</b>	Toit à versants en bardeaux asphalte
<b>Chauffage, ventilation, climatisation</b>	Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et chauffage d'appoint par plinthes électriques
<b>Électricité</b>	Entrée de 400 ampères à disjoncteurs
<b>Plomberie</b>	Salles de toilettes
<b>Gicleurs</b>	N/A
<b>Divers</b>	Voûte
<b>Services sanitaires</b>	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

# Évaluation foncière et frais d'exploitation

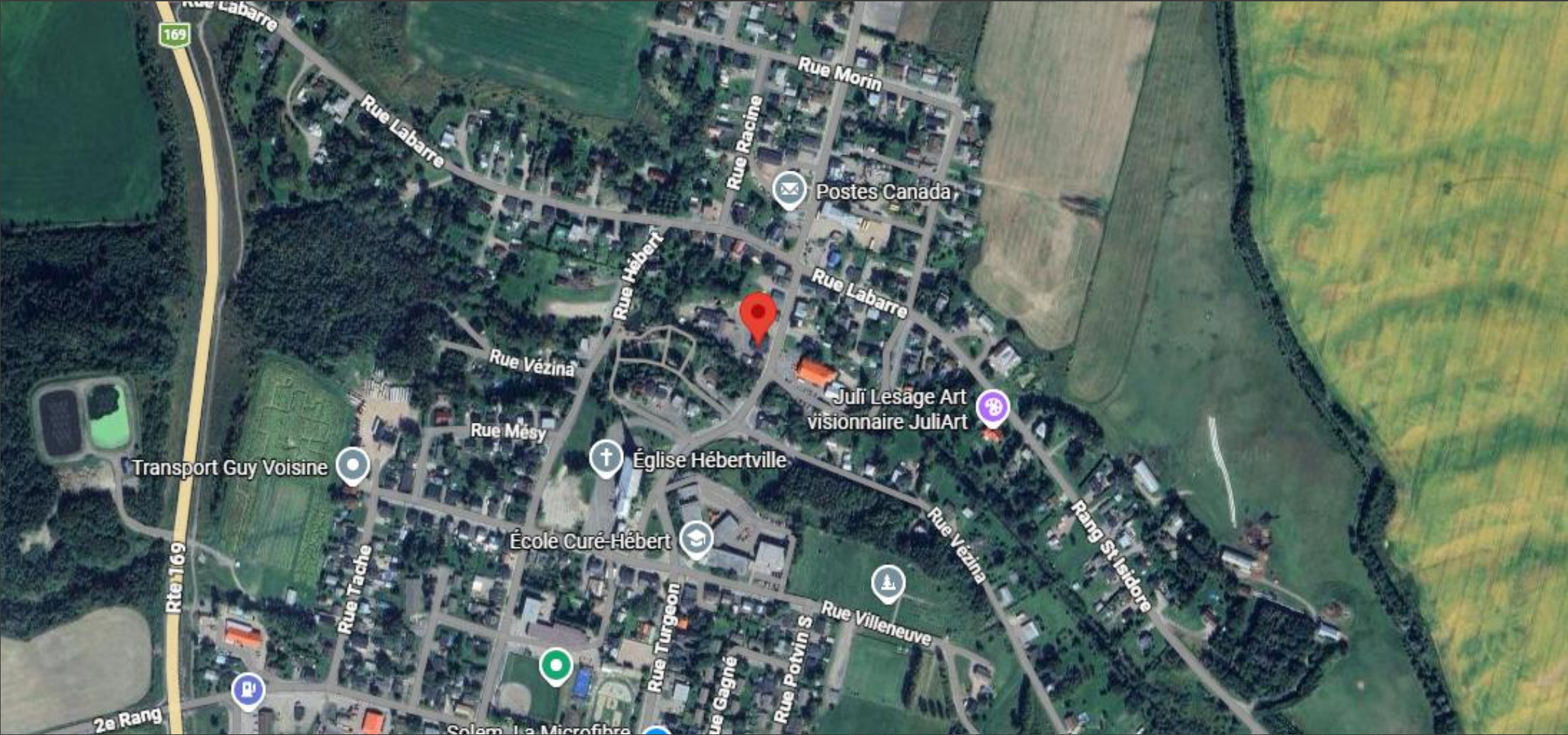
Évaluation foncière	Rôle 2025-2026-2027
Terrain	42 000\$
Bâtiment	387 600\$
Total	429 600\$

Frais d'exploitation	
Taxes municipales 2025	8 873\$
Taxe scolaire 2025	356\$
Électricité 2025	9 920\$
Déneigement 2024	2 150\$
Entretien paysager	300\$
Total	

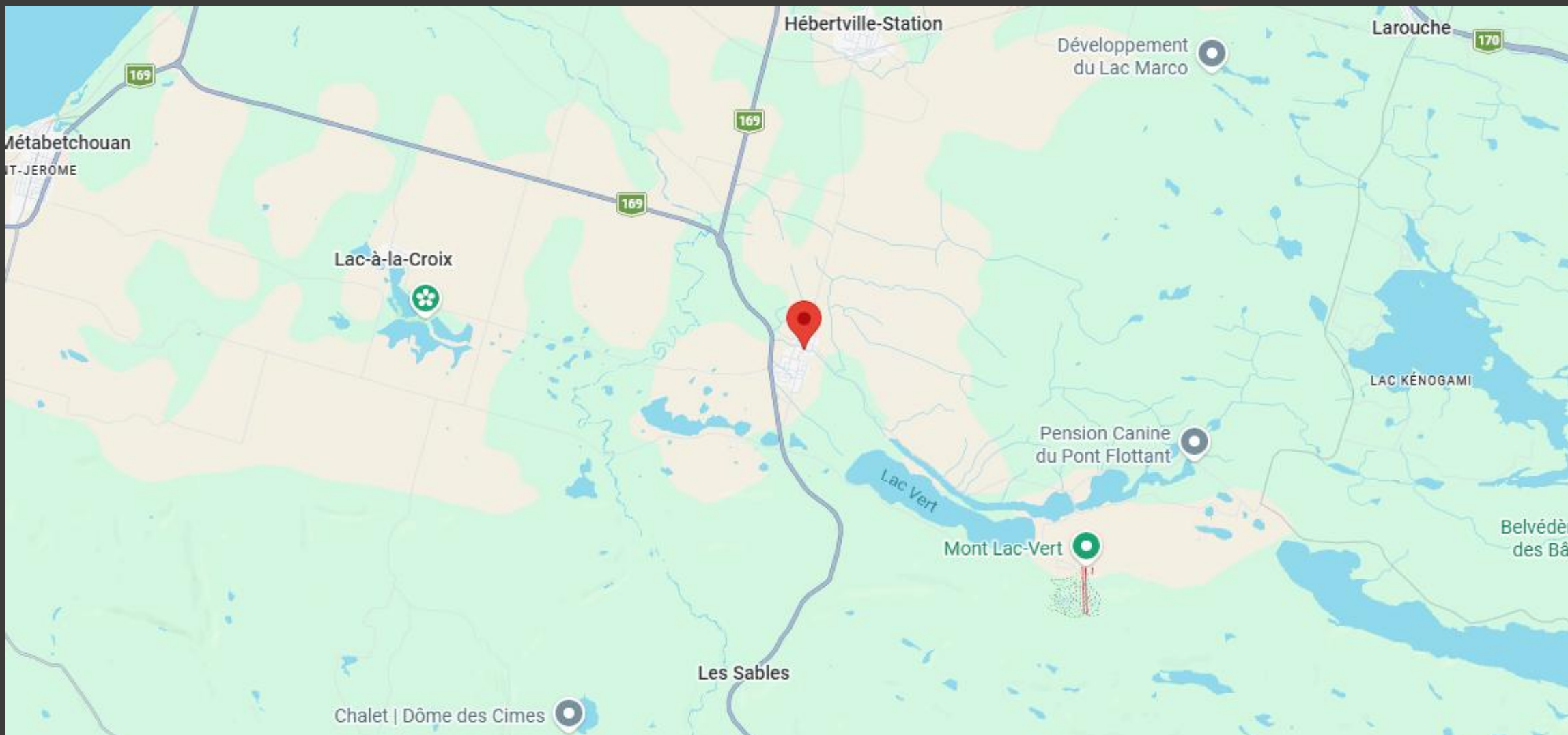
# Plan de situation



# Plan satellite



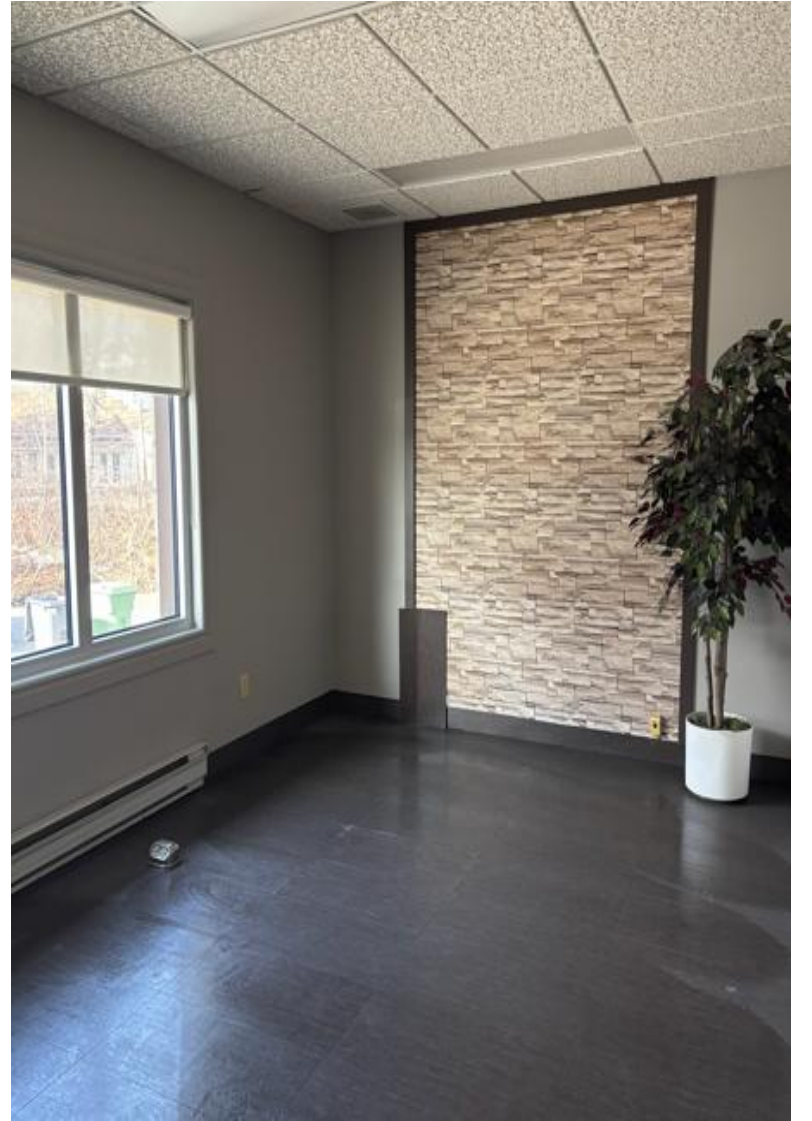
# Plan régional



# Photos de l'extérieur



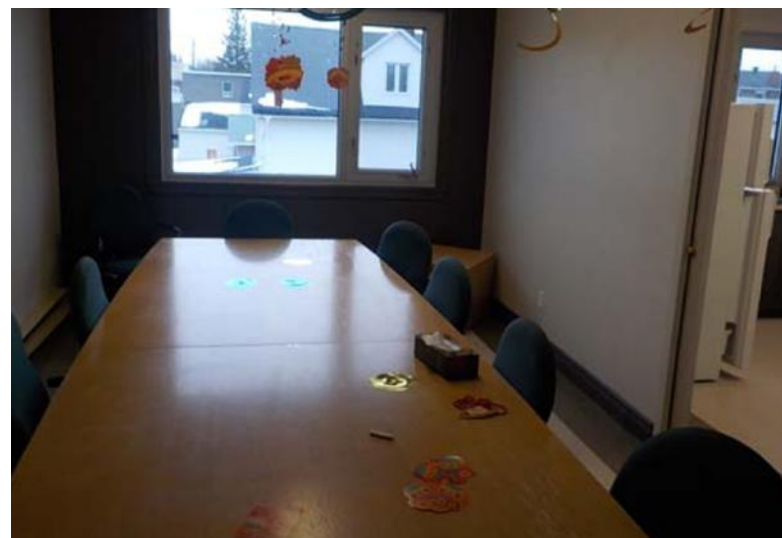
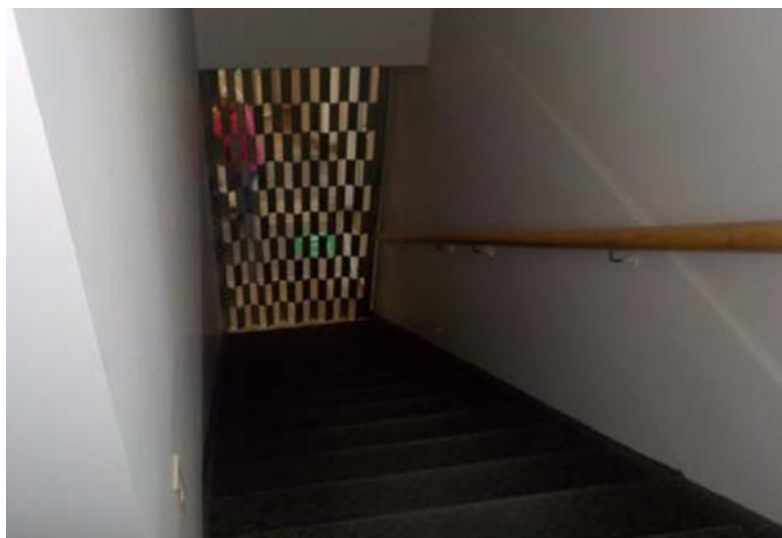
# Photos Rez-de- chaussée



# Photos Rez-de- chaussée



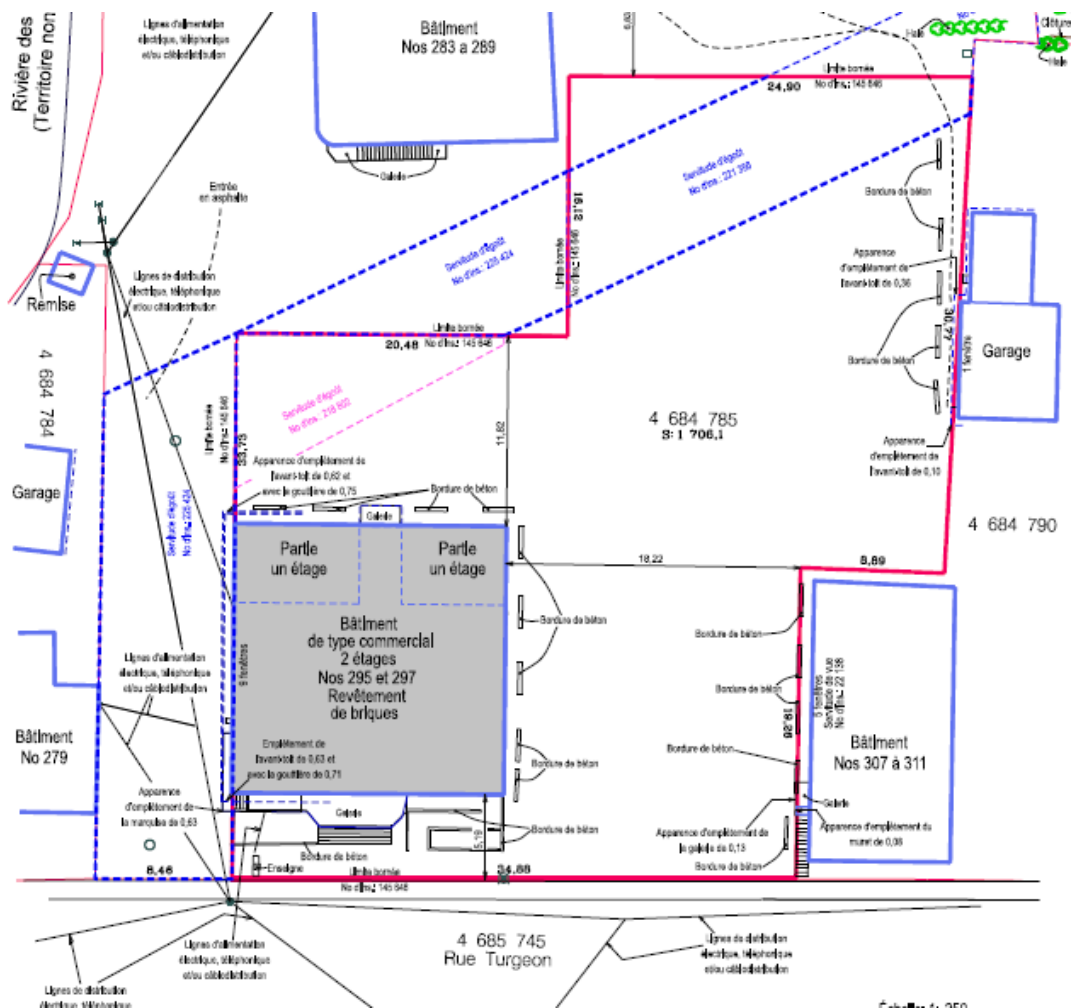
# Photos Étage



# Photos Sous-sol



# Extrait du certificat de localisation



# Informations importantes

## Conditions

- La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre des promesses d'achat.
- Sous réserve des vérifications diligentes de l'acheteur, la vente sera effectuée sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur.
- À moins que le vendeur n'y consente autrement, l'acheteur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble ou à louer ce dernier à une autre instance pour y pratiquer ou distribuer des services et activités normalement offerts ou exercés par le vendeur ou par toute autre institution financière pour une période de dix ans suite à la date de transfert de propriété.
- La promesse d'achat type Desjardins est obligatoire pour le dépôt des promesses d'achat et est disponible sur demande.
- Courtiers protégés.
- Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes.
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues.

## Documents remis à l'acheteur pour ses vérifications diligentes (sur acceptation d'une promesse)

- Certificat de localisation (septembre 2023);
- Rapport environnemental de type phase I, II et III;
- Bail en vigueur.



# Pour plus d'informations

## Philippe Laforce

Conseiller principal – Transactions immobilières

[philippe.laforce@desjardins.com](mailto:philippe.laforce@desjardins.com)

Section Transactions - Direction Planification et Transactions immobilières

Vice-présidence Services immobiliers - PVP Opérations

Mouvement Desjardins

Téléphone : 418 838-7800, poste 5464432

Sans frais : 1 877 828-7800, poste 5464432

