

# À vendre

## Opportunité d'investissement

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE



459, Chemin Knowlton, Lac-Brome

Le vendeur demeurera locataire de l'aire des services automatisés



**2 160 pi<sup>2</sup>**  
Superficie totale hors sol

Idéal pour des bureaux de professionnels, une pharmacie, un commerce de proximité ou une clinique médicale.

Prix demandé **RÉVISÉ** : **695 000 \$** (+ taxes)



 **Desjardins**

# Table des matières

1. Sommaire exécutif
2. Description de la propriété
3. Évaluation foncière et taxes
4. Plans
5. Photos
6. Extrait du certificat de localisation
7. Informations importantes
8. Pour plus d'informations

# Sommaire exécutif

La Caisse Desjardins de la Porte-Des-Cantons-de-l'Est désire vous informer de la mise en marché de l'immeuble situé 459 Knowlton à Lac-Brome.

- Situé dans un secteur commercial (commerces et immeubles multi locatif). On y retrouve les commerces tels que l'épicerie, banque, magasin et station-service.
- Bonne visibilité puisque le chemin Knowlton est l'artère principal de Lac-Brome.
- Bâtiment de  $\pm 2$  160 pieds carrés avec un sous-sol de même dimension.
- Terrain de 45 000 pieds carrés (150 pieds x 300 pieds).
- Le terrain possède possiblement suffisamment de superficie, frontage et profondeur pour être subdivisé en deux lots (à valider avec la municipalité).
- Construit en 1990. Pour votre information, les fenêtres et les bardeaux d'asphalte de la toiture sont possiblement à remplacer. Un entretien a été effectué au fil des ans, toutefois sans rénovation importante.
- Immeuble sera libre et disponible à l'acheteur à l'exception de l'aire des services automatisés (environ 150 pi<sup>2</sup>). Le vendeur demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 3 années + options.

# Description de la propriété

## Terrain

<b>Numéro de lot</b>	4 266 006 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Brome
<b>Superficie</b>	45 000 pi <sup>2</sup> (4 180,6 m <sup>2</sup> )
<b>Nombre d'espaces de stationnement</b>	Plusieurs disponibles
<b>Zonage</b>	
<b>Zone</b>	Zone UC-5-L14
<b>Usages autorisés (liste sommaire)</b>	Résidentiel, vente au détail, entrepôt, services professionnels, banque, service hôtelier, restauration et bar

## Bâtiment

<b>Superficies (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Locatives</b>	<b>Brutes</b>
<b>Rez-de-chaussée</b>	N/D	±2 160
<b>Étage</b>	N/D	0
<b>Total hors-sol</b>	N/D	0
<b>Sous-sol</b>	N/D	±2 160
<b>Total</b>	N/D	±4 320

# Description de la propriété

## Bâtiment

<b>Murs extérieurs</b>	Brique et aluminium
<b>Fondations</b>	Béton
<b>Charpente</b>	Bois
<b>Toiture</b>	Toit en bardeaux d'asphalte
<b>Chauffage, ventilation, climatisation</b>	Système central électrique de chauffage. Thermopompe centrale situé à l'arrière du bâtiment. Chauffage d'appoint par plinthes électriques
<b>Électricité</b>	Entrée de 400 ampères à disjoncteurs
<b>Divers</b>	Voûte, borne électrique (borne en location avec Hydro-Québec)
<b>Services sanitaires</b>	Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

**Rez-de-chaussée** : Hall d'entrée avec guichets automatiques, salle d'attente, comptoir de services, voûte, 4 bureaux administratifs, rangement, conciergerie

**Sous-sol** : 2 salles d'eau, voûte, cuisinette, salle mécanique, salle de serveur informatique, rangement

# Évaluation foncière et dépenses d'exploitation

Évaluation foncière	Rôle 2022-2023-2024
Terrain	112 000 \$
Bâtiment	388 500 \$
Total	500 500 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	500 500 \$

## Dépenses d'exploitation

Taxes foncières 2023 : 8 452 \$

Taxe scolaire 2023-2024 : 454 \$

Électricité annuelle : ±9 724 \$

Déneigement : 2 259 \$

Entretien paysager : 1 150 \$

# Plan de situation





Plans satellite

# Plan 2008 (milieu humide)

## LÉGENDE :

-  Limite du milieu humide
  -  Section boisée
  -  Zone d'eau libre
  -  Fossé et sens de l'écoulement
  -  Haut de talus projeté
  -  Stationnement projeté
- Superficie totale : 1000 m<sup>2</sup>  
Superficie empiétée : 522 m<sup>2</sup>  
Superficie des pentes de remblai dans le milieu humide: 202 m<sup>2</sup>  
Nombre de place : 24



# Photos extérieures



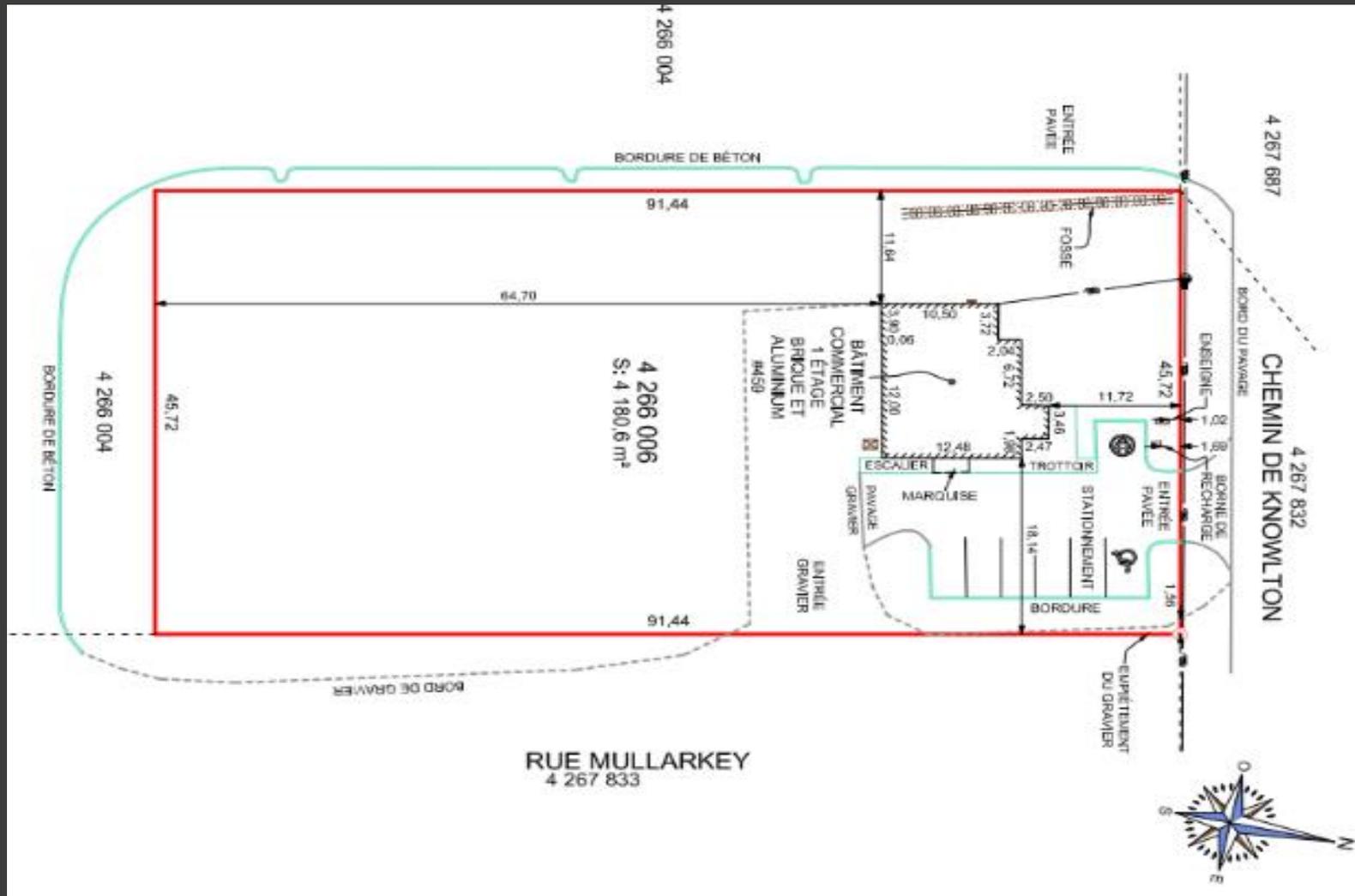
# Photos Rez-de-chaussée



# 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 aux 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.
- Le vendeur se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes.

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

- Certificat de localisation 2023;
- Rapport environnemental de type phase I;
- Entente pour borne de recharge;
- Copies de dépenses d'exploitation de l'immeuble (énergie, taxes, etc.).



# Pour plus d'informations

## Michel Léonard

Conseiller principal en transactions immobilières

[michel.a.leonard@desjardins.com](mailto:michel.a.leonard@desjardins.com)

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Téléphone : 514 281-7000, poste 5556023

Sans frais : 1 866 866-7000, poste 5556023

