

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**3491-3493, RUE NOTRE-DAME O.,
MONTRÉAL, QC H4C 1P3**

ENTRÉE SECONDAIRE

507, RUE ROSE-DE-LIMA

Propriété d'investissement à usage mixte située à Saint-Henri, à un emplacement stratégique à l'angle de la rue Notre-Dame Ouest et de la rue Rose-de-Lima. Entièrement rénovée, elle se distingue par une forte fréquentation piétonne et une excellente accessibilité.

Mixed-used investment property in Saint-Henri, strategically located at the corner of Notre-Dame W. and Rose-de-Lima — Fully-renovated and known for its strong foot traffic and accessibility.

Valérie Gilday

Courtier immobilier - Commercial
Valérie Gilday Courtier Immobilier inc.

☎ 514 866 3333 x114

☎ 514 758 1384

✉ vgilday@naiterramont.ca



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Situé au cœur du dynamique quartier de Saint-Henri, cet immeuble mixte représente une opportunité d'investissement de premier choix dans l'un des secteurs les plus prisés du Sud-Ouest de Montréal. Entièrement rénovée et soigneusement entretenue, la propriété bénéficie d'une excellente visibilité sur la rue Notre-Dame Ouest. L'immeuble est entièrement loué, offrant ainsi des revenus stables et un potentiel de rendement attrayant.

L'emplacement est un atout majeur. Stratégiquement situé à l'angle des rues Notre-Dame Ouest et Rose-de-Lima, l'immeuble profite d'un fort achalandage piétonnier, d'un accès rapide aux principaux axes routiers ainsi qu'à une multitude de commerces, restaurants, cafés et services de proximité. Le secteur est reconnu pour son

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Located in the heart of the vibrant Saint-Henri neighborhood, this mixed-use building represents a prime investment opportunity in one of the most sought-after areas of Montréal's Southwest district. Fully-renovated and meticulously maintained, the property offers excellent visibility on Notre-Dame West. The building is fully-leased, offering stable income and yields attractive potential.

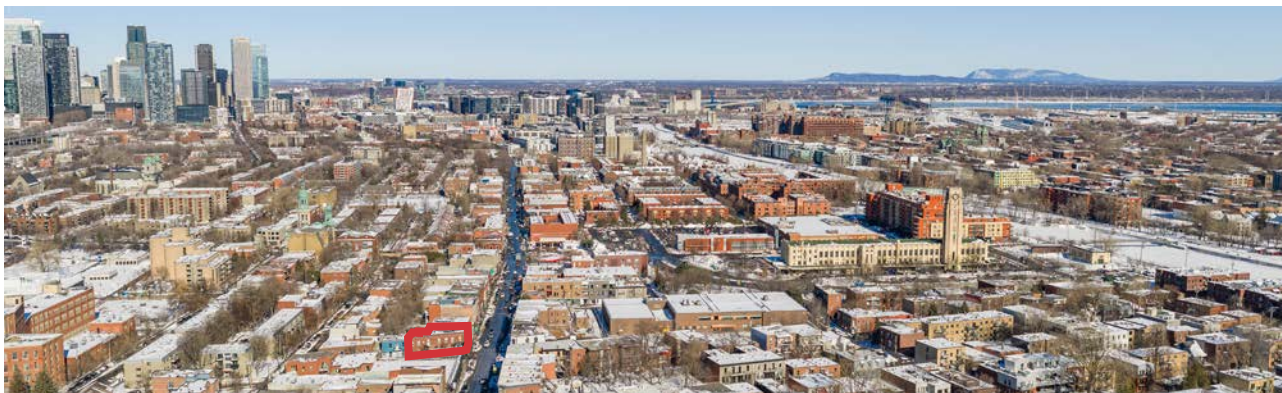
The location is a major asset. Strategically situated at the corner of Notre-Dame West and Rose-de-Lima streets, the building benefits from heavy foot traffic, quick access to major thoroughfares, and a multitude of local shops, restaurants,

dynamisme économique, sa croissance soutenue et son attrait auprès des résidents comme des commerçants.

Composé de deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée et de quatre unités résidentielles à l'étage (deux studios et deux logements de type 3 ½), cet immeuble offre une diversification des revenus tout en limitant le risque locatif. Grâce à sa rénovation complète, à son occupation à 100% et à son emplacement stratégique au sein d'un quartier en forte demande, cette propriété représente une occasion d'acquisition clés en main dans l'un des marchés immobiliers les plus recherchés de Montréal.

cafés, and services. The area is known for its economic vitality, sustained growth, and appeal to both residents and businesses.

Comprising two commercial spaces on the Ground Floor and four residential units on the 2nd Floor (two studios and two 3½-bedroom units), this building offers income diversification while limiting rental risk. Thanks to its complete renovation, 100% occupancy, and strategic location within a high-demand neighborhood, this property represents a turnkey acquisition opportunity in one of Montréal's most sought-after real estate markets.



À VENDRE | FOR SALE
3491-3493, Notre-Dame O.,
Montréal

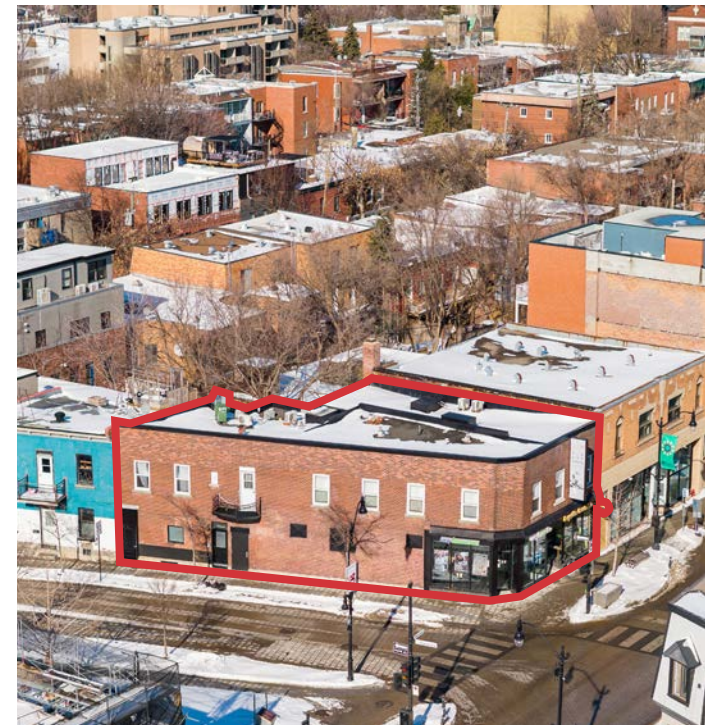
4 unités résidentielles
2 unités commerciales

4 Residential Units
& 2 Commercial units


225 842\$

Revenu brut effectif estimé
(incluant le loyer estimé pour le rez-de-chaussée commercial)

Estimated Effective Gross Income
(including estimated rent for the commercial ground-floor)



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES


	Superficie (pi²) Area (ft²)	
	Rez-de-chaussée commercial Ground Floor	2 517
	Logements 2 ^e étage 2 nd Floor Units	4 801
	Total	7 318
	Terrain Land	2 790

\$ Prix demandé | Asking Price 2 850 000 \$


	Construction – 1885		Nombre de logements
	Rénovations Renovations 2021-2022		Number of Units 2 x Commercial 4 x Résidentiel Residential

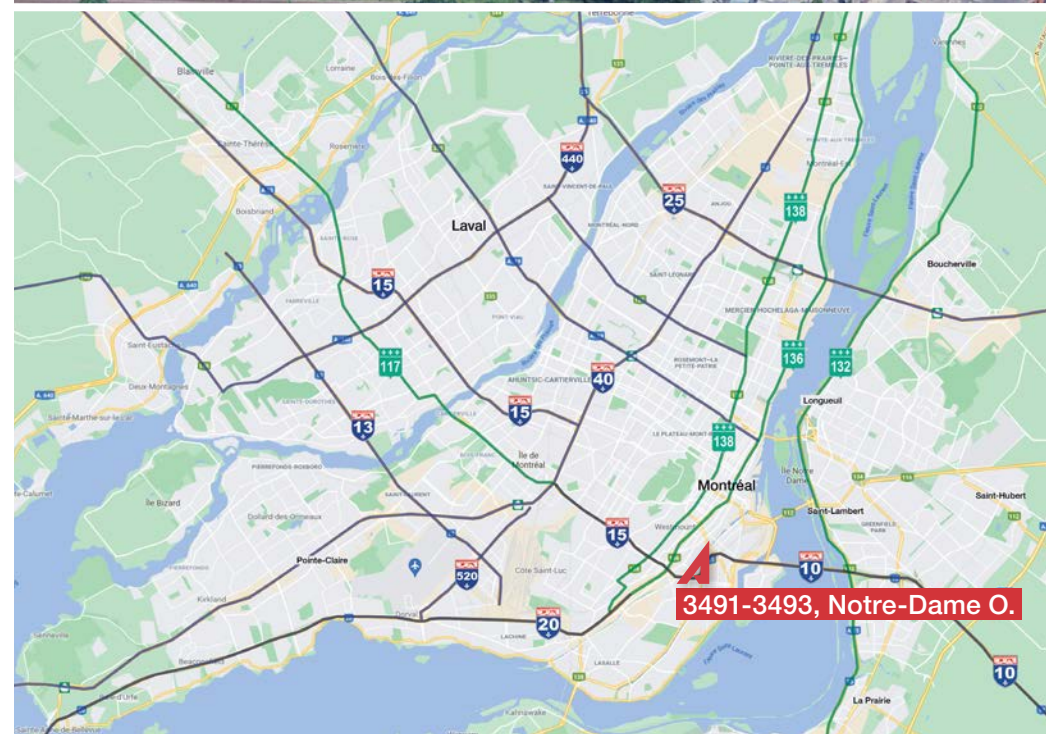
	Répartition des logements		Autobus Buses : 35 & 36
	Housing Distribution		Métro Metro : Lionel-Groulx
	2 x 1 1/2		
	1 x 3 1/2		
	1 x 4 1/2		

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

	Zonage Zoning	Commercial & résidentiel Residential
	Numéro de lot Lot Number (Cadastre du Québec)	4 141 278

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

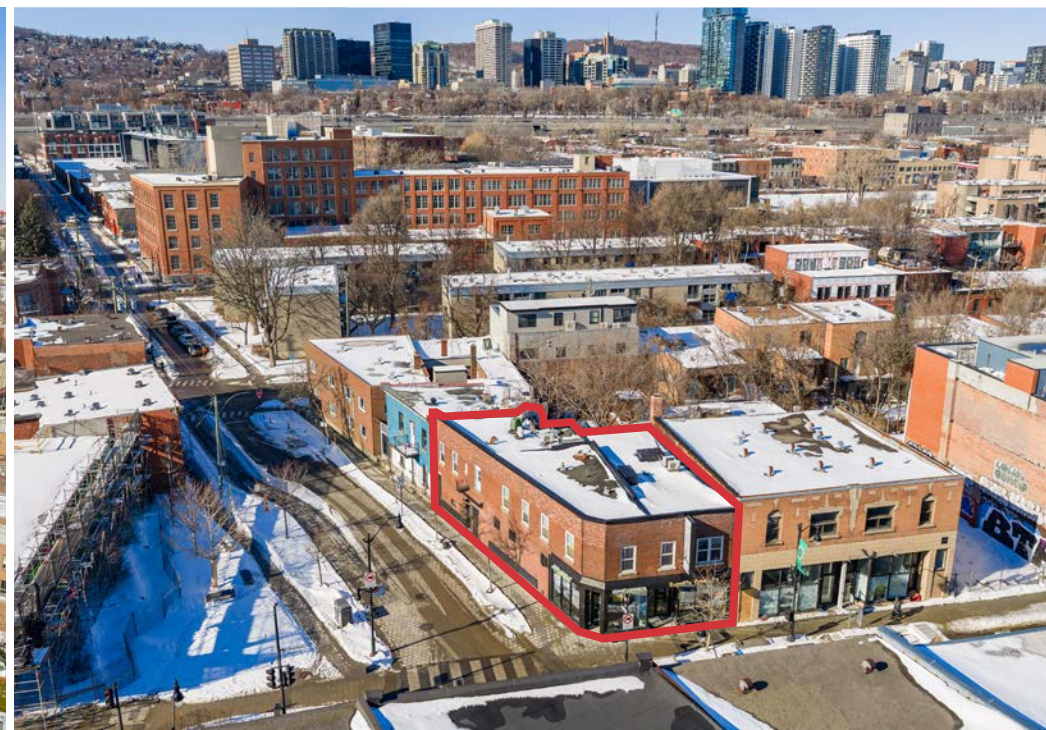
	Évaluation municipale Municipal Assessment (2025-2027)	
	Terrain Land	362 900 \$
	Bâtiment Building	709 900 \$
	Total	1 072 800 \$
	Taxes	
	Municipales Municipal (2026)	17 200 \$
	Scolaire School (2025-2026)	738 \$
	Total	17 938 \$



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Station de métro Lionel-Groulx et Marché Atwater à 5 minutes de marche
Lionel-Groulx Metro Station and Atwater Market are a 5-minute walk away
- Rénovation complète de l'immeuble effectuée en 2021-2022 (incluant toute la plomberie et l'électricité) | The building underwent a complete renovation in 2021-2022 (including all plumbing and electrical work)
- Taux d'inoccupation de 0% en juin 2026 | 0% vacancy rate as of June 2026
- Inspections d'incendie effectuées annuellement par Priority Fire Protection inc. | Fire inspections conducted annually by Priority Fire Protection Inc.
- Attestation d'inspection 2025 : avertisseurs de fumée, extincteurs portatifs et éclairage d'urgence
2025 inspection certificate: smoke detectors, portable fire extinguishers, and emergency lighting
- Rapports environnementaux de Phase 1 et Phase 2 disponibles
Phase 1 and Phase 2 environmental reports available



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu des loyers résidentiels (4 unités) Residential Rental Income (4 units)	82 380 \$	Vendeur Seller
Revenu de loyer commercial (2 unités) Commercial Rental Income (2 units)	143 462 \$	Vendeur Seller
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	225 842 \$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	17 200 \$	Vendeur Seller
Taxes scolaires School Taxes (2025-2026)	738 \$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	5 972 \$	Vendeur Seller
TOTAL FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	23 910 \$	
REVENU NET NET INCOME	201 932 \$	
Taux global d'actualisation Overall Capitalization Rate	7,00 %	



REGISTRE DES LOYERS EN JUILLET 2026 | JULY 2026 RENT ROLL

RÉSIDENTIEL RESIDENTIAL		
ADRESSE ADDRESS	LOGEMENT UNIT	
507, rue Rose de Lima #1	4 1/2	2 250 \$
507, rue Rose de Lima #2	1 1/2	1 515 \$
507, rue Rose de Lima #3	1 1/2	1 390 \$
507, rue Rose de Lima #4	3 1/2	1 710 \$

COMMERCIAL		
ADRESSE ADDRESS	LOCATAIRE TENANT	
3491, rue Notre Dame	Baguette Brochette	4 429 \$
3493, rue Notre Dame	Easy Financial Services	7 525 \$

Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché. L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.
The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards. The buyer should verify everything and establish his own assumptions.

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE ROSE DE LIMA

