

[Voir toutes les photos](#)

629 000 \$

**1961 Rue Denault
Sherbrooke (Les Nations)**

J1K 1G5**Région** Estrie**Quartier** Mont-Bellevue**Près de****Plan d'eau** Rivière Magog

Genre de propriété	Triplex	Année de construction	1963
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	102 200 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	427 500 \$
Nombre total d'étages	2	Évaluation totale	529 700 \$ (118,75%)
Dimensions du bâtiment		Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	49,10 X 100,1 p	Certificat de localisation	Non
Superficie du terrain	4 999,83 pc	Numéro de matricule	43027 9328 36 6408
Cadastre	1 033 154 Cadastre du Québec	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 3 unité(s)

Numéro log.	1	Fin de bail	2026-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Stationnement extérieur (2), Déneigement, Stationnement intérieur (0)
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	895 \$	Exclus selon bail	Taxe d'eau, Déneigement du balcon, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude, Meublé, Semi-meublé, Pelouse
Nbre chambres (hor 3)		Valeur locative			

Nbre SDB + SE	1+0	Particularités	
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Int. : 0 Ext. : 2

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Cuisine	9,10 X 16,9 p	Prélart	
RDC	Chambre à coucher	10,10 X 14,5 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	9,6 X 11,6 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	10,10 X 12,2 p	Bois	
RDC	Salle de bains	10,10 X 5,3 p	Céramique	Laveuse/sécheuse
RDC	Salon	10,10 X 14,9 p	Bois	

Espace additionnel		Dimensions
Espace de rangement		

Numéro log.	2	Fin de bail	2026-12-31	Inclus selon bail	Chauffage, Stationnement extérieur (2), Déneigement, Stationnement intérieur (0)
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	960 \$	Exclus selon bail	Taxe d'eau, Déneigement du balcon, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude, Meublé, Semi-meublé, Pelouse
Nbre chambres (hor 3)		Valeur locative			

Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		
		Int. : 0 Ext. : 2		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Cuisine	9,10 X 16,9 p	Prélart	
2	Chambre à coucher	10,10 X 14,5 p	Bois	
2	Chambre à coucher	9,6 X 11,6 p	Bois	
2	Chambre à coucher	10,10 X 12,2 p	Bois	
2	Salle de bains	10,10 X 5,3 p	Céramique	Laveuse/sécheuse
2	Salon	10,10 X 14,9 p	Bois	
Espace additionnel		Dimensions		
Remise				
Numéro log.	3	Fin de bail	2026-06-30	Inclus selon bail
				Chauffage, Stationnement extérieur (1), Déneigement, Stationnement intérieur (0)
Nbre pièces	5	Loyer mensuel	635 \$	
Nbre chambres (hor 3		Valeur locative		Exclus selon bail
				Taxe d'eau, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude, Meublé, Semi-meublé, Pelouse
Nbre SDB + SE	2+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		
		Int. : 0 Ext. : 1		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RJ	Cuisine	10,6 X 14,5 p	Prélart	
RJ	Chambre à coucher	11,2 X 13,5 p	Plancher flottant	
RJ	Chambre à coucher	14,1 X 10,6 p	Plancher flottant	
RJ	Chambre à coucher	10,2 X 9,10 p	Plancher flottant	
RJ	Salle de bains	10,10 X 5,3 p	Plancher flottant	Attenante à la CàC
RJ	Salon	10,10 X 14,9 p	Céramique	Laveuse/sécheuse
Espace additionnel		Dimensions		
Espace de rangement salle mécanique				
Revenus bruts potentiels annuels		29 880 \$ (2025-11-16)		

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Changement
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)
Fondation	Béton coulé	Rénovations
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Piscine
Revêtement	Brique	Stat. (total)
Plancher séparateur		Allée (6)
Fenestration	PVC	Asphalte
Type de fenestration	Coulissante	
Énergie/Chauffage	Biénergie, Électricité, Mazout	Abri d'auto
Mode chauffage	Plinthes électriques	Terrain
Recouvrement de plancher	Bois, Céramique, Plancher flottant, Prélart	Bordé par des haies
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalement aménagé	Topographie
Salle de bains	Salle de bains attenante à la CCP, SdB attenante à la CàC du logement 3	Plat
Inst. laveuse-sécheuse		Particularités du site
Foyer-Poêle		
		Eau (accès)
		Vue
		Proximité
		Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Transport en commun, Université, Épicerie, Restaurants
		Étude environnementale

Armoires cuisine	Efficacité énergétique
Commodités - Unité/propriété	Occupation
Commodités – Bâtiment	Cour
Adapté pers. mobilité réduite	Triple
Inclusions	
Luminaires, remise, inclusions du bail	
Exclusions	
Effets personnels des locataires	
Remarques	
Triplex situé au coeur du quartier universitaire de Sherbrooke. Composé de trois logements 5 ½, l'immeuble a bénéficié de plusieurs travaux et rénovations au cours des dernières années. Il s'agit d'un immeuble clé en main offrant des revenus stables et un excellent potentiel d'optimisation, à proximité immédiate de l'Université de Sherbrooke. Excellente localisation et rendement locatif très intéressant.	
Addenda	
Triplex en briques, soigneusement entretenu et rénové au fil des dernières années. Un investissement judicieux !	
Situé au coeur du quartier universitaire, à proximité immédiate de l'Université de Sherbrooke, l'immeuble se trouve dans un secteur où la demande locative est forte et stable. Majoritairement loué à des étudiants, il offre un bon rendement ainsi qu'un excellent taux de renouvellement.	
IMMEUBLE	
Composé de 3 logements (voir note pour l'appartement 3) :	
RDC -- 5 ½	
Loyer : 895 \$ / mois	
Inclus : chauffage, déneigement de la cour	
Exclus : électricité, eau chaude, déneigement du balcon	
Stationnements : 2	
Appartement 2 -- 2e étage (5 ½)	
Loyer : 960 \$ / mois	
Inclus : chauffage, déneigement de la cour	
Exclus : électricité, eau chaude, déneigement du balcon	
Stationnements : 2	
Appartement 3 -- Rez-de-jardin (3 ½)	
Loyer : 635 \$ / mois	
Inclus : chauffage, déneigement de la cour	
Exclus : électricité, eau chaude, déneigement du balcon	
Stationnement : 1	
NOTE -- Appartement 3	
Une section du sous-sol comprend une chambre supplémentaire ainsi qu'une deuxième salle de bain. Cette portion peut être ajoutée ou non à l'appartement 3. Actuellement, elle n'est pas incluse.	
Présentement loué comme un 3 ½, les locataires utilisent le salon comme deuxième chambre.	
Ce logement offre plusieurs possibilités :	
location comme 4 ½ ;	
ou intégration de la chambre additionnelle avec salle de bain attenante, permettant une location comme 5 ½ avec deux salles de bains.	
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	

Salle mécanique située au sous-sol comprenant :
compteurs d'Hydro-Sherbrooke,
réservoir de mazout,
réservoirs d'eau des trois logements.

Stationnement arrière pouvant accueillir jusqu'à 6 véhicules.
Selon les baux en vigueur, 5 stationnements sont inclus.

Chaque logement possède ses propres installations laveuse-sécheuse situées dans la salle de bain

AMÉLIORATIONS ET RÉNOVATIONS IMPORTANTES

Appartements 1 et 2 rénovés : salles de bain, moulures, électricité et peinture (2022--2023)

Rénovation de la 3e chambre avec ajout d'une 2e salle de bain -- appartement 3 (2020)

Remplacement de la fournaise bi-énergie (2019)

Installation de la galerie arrière en fibre de verre et aluminium (2009)

À moins de 5 minutes à pied de l'Université de Sherbrooke, de l'épicerie, de la pharmacie et de nombreux commerces de proximité. Localisation impeccable, à distance de marche de tous les services et de l'Université de Sherbrooke.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur Oui DV-09659

Source

ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION, 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

1961 Rue Denault Sherbrooke (Les Nations) J1K 1G5

Revenus bruts potentiels (2025-11-17)		Résidentiel	Nombre
		Type	
Résidentiel	29 880 \$	5 ½	3
Commercial		Total	3
Stationnements/Garages			
Autres			
Total	29 880 \$	Commercial	
		Type	Nombre
Inoccupation et mauvaises créances		Autres	
Résidentiel		Type	Nombre
Commercial		Multiplicateur de revenu brut	21,05
Stationnements/Garages		Prix par porte	209 667 \$
Autres		Prix par pièce	41 933 \$
Total		Coefficient de comparaison du nbre de pces	5,00
		Nombre total de pièces	15
Revenus bruts effectifs	29 880 \$		
Dépenses d'exploitation			
Taxe municipale (2025)	5 360 \$		
Taxe scolaire (2025)	318 \$		
Taxe de secteur			
Taxe d'affaires			
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité	1 709 \$		
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances	2 525 \$		
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement	689 \$		
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
Total	10 601 \$		
Revenus nets d'exploitation	19 279 \$		



Façade



Photo aérienne



Escalier



Escalier



Corridor



Cuisine



Salle à manger



Vue d'ensemble



Salon



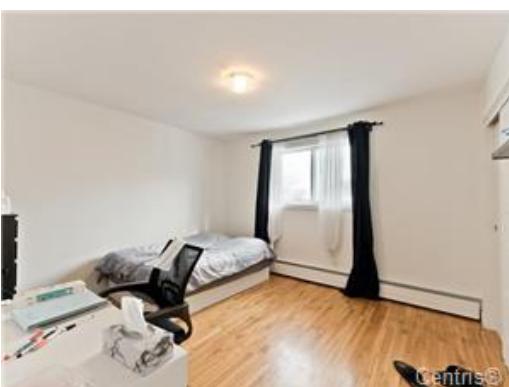
Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Hall d'entrée/Vestibule



Chambre à coucher



Chambre à coucher principale



Cuisine



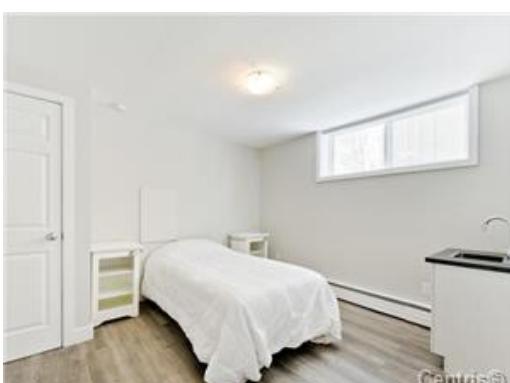
Salon



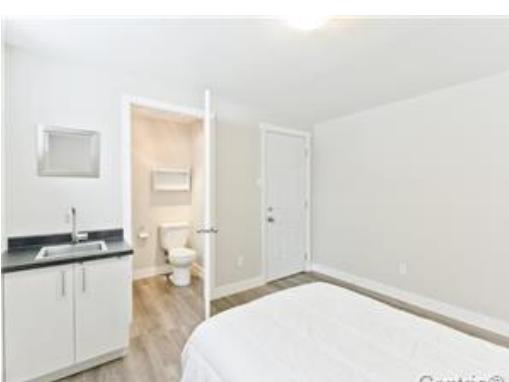
Vue d'ensemble



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains