



Idéal pour propriétaire occupant ou investisseur | Ideal for owner-occupier or investor

2100, boul. René-Gaultier, Varennes (Québec) J3X 1P1

Immeuble polyvalent de 9 500 pi² – Idéal pour des bureaux professionnels : avocats, notaires, entreprises en informatique, organismes ou bureaux publics

9,500 ft² multipurpose building – Ideal for professional office spaces: lawyers, notaries, IT firms, organisations or public offices



Alhassane Bah, SIOB

Vice-président
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Alhassane Bah inc.

☎ 514 866 3333 x305

☎ 514 293 9752

✉ abah@naiterramont.ca

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

VENTE | SALE



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée | Ground Floor

± 5 250

1^{er} étage | 1st Floor

± 4 250

Total

± 9 500

Terrain | Land

21 212

Dimensions

Bâtiment | Building

250' x 125'



Prix demandé
Asking Price

2 100 000\$
(221,05\$/pi²|ft²)

Prix optimisé 1 750 000\$
Optimized price (184,21\$/pi²|ft²)

LOCATION | LEASING



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Local | Unit 306

1 421

4 bureaux fermés, 1 espace de réception, 1 cuisinette, 1 salle de bain

Closed Offices, Reception Area, Kitchenette, Washroom

Local | Unit 401

1 345

4 bureaux fermés, 1 cuisinette, 1 salle de bain

Closed Offices, Kitchenette, Washroom

Disponibilité | Availability

Immédiate | Now



Taux de location brut (\$/pi²) | Gross rental rate (\$/ft²)

18,00\$

Ce loyer inclut: les taxes municipales et scolaires, chauffage et climatisation, entretien et réparations sur le bâtiment, déneigement

This rent includes: municipal and school taxes, heating and air conditioning, maintenance and repairs on the building, snow removal



Construction — 1980

Briques, acier, bois et métal

Bricks, Steel, Wood & Metal



Toiture | Roof

Métal | Metal



Entrée électrique

Electric Entry

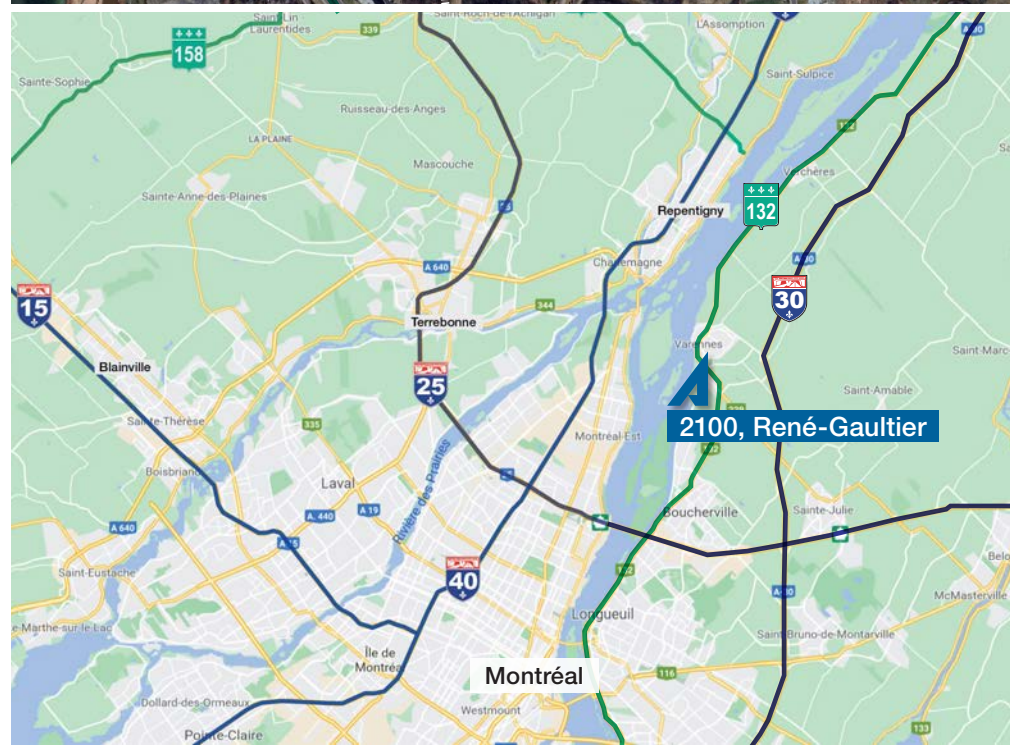
120 V



Air climatisé

Air Conditioning

Oui | Yes





Chauffage | Heating
Électrique | Electric



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Stationnement | Parking
Disponible | Available



Route et Autoroute
Highways



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Opportunité rare sur le marché immobilier de Varennes
Rare opportunity on the Varennes Real Estate Market
- Situé dans un secteur paisible et recherché avec un potentiel remarquable pour les investisseurs ou les entrepreneurs
Located in a peaceful and sought-after area with remarkable potential for investors or entrepreneurs
- Emplacement stratégique à proximité des services, écoles et axes routiers, avec une excellente visibilité
Strategic location close to services, schools, and major roads, with excellent visibility
- Espaces polyvalents et lumineux, à aménager selon les besoins
Multipurpose, bright spaces that can be arranged as needed
- Espace disponible pour propriétaire occupant
Space available for owner-occupiers
- Enseigne sur pylône | Pylon Signage
- Grand terrain, beaucoup d'espace pour le stationnement
Large lot, plenty of parking space

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Bureau | Office

Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

6 538 434

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land

553 400\$

Bâtiment | Building

728 900\$

Total

1 282 300\$

Taxes

Municipales | Municipal (2026)

0\$

Scolaire | School (2025-2026)

1 019\$

Total

1 019\$

À VENDRE OU À LOUER
FOR SALE OR FOR LEASE

2100, boul. René-Gaultier, Varennes





Local | Suite 306 - Disponible | Available



Local | Suite 306 - Disponible | Available



Local | Suite 306 - Disponible | Available



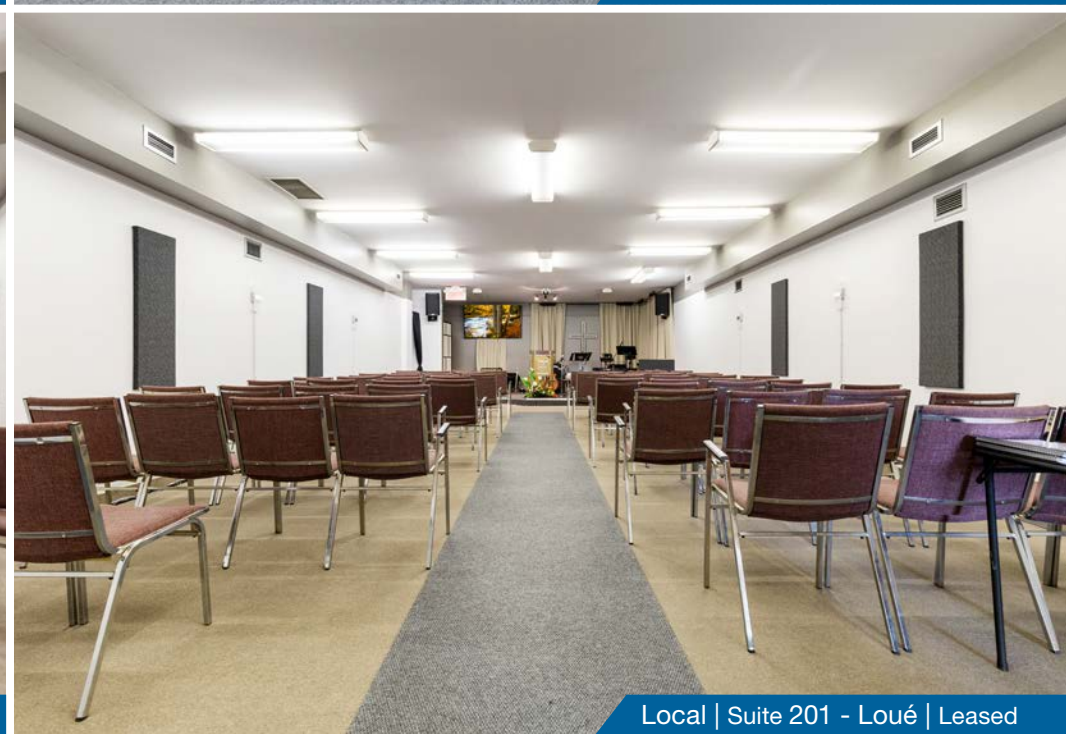
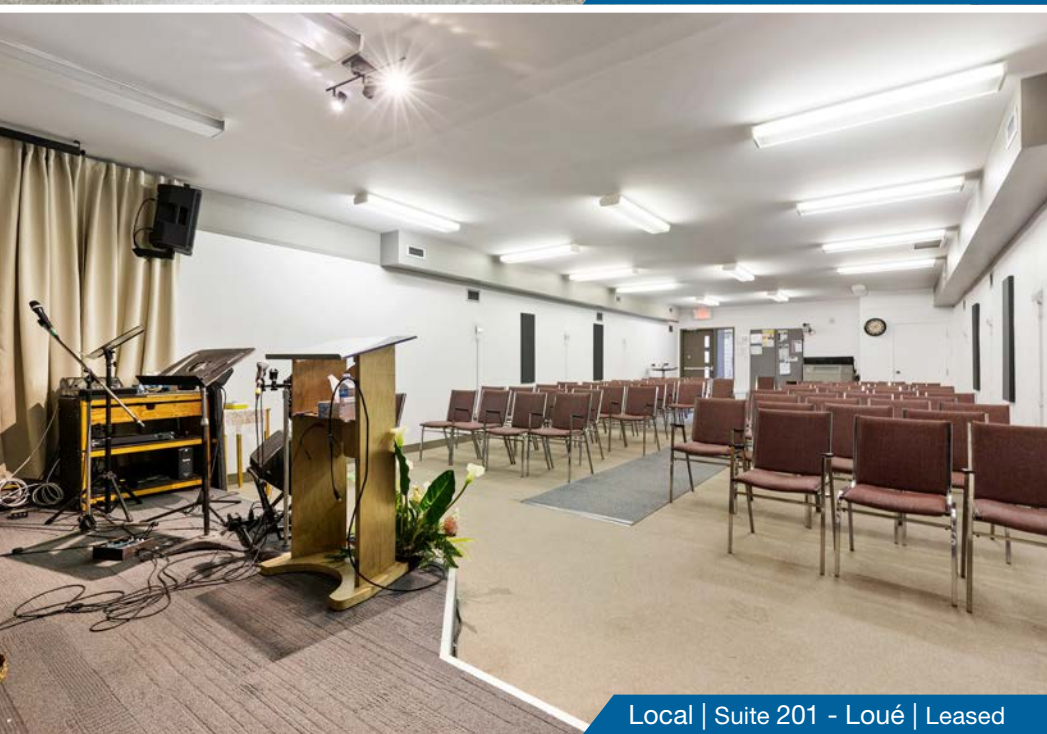
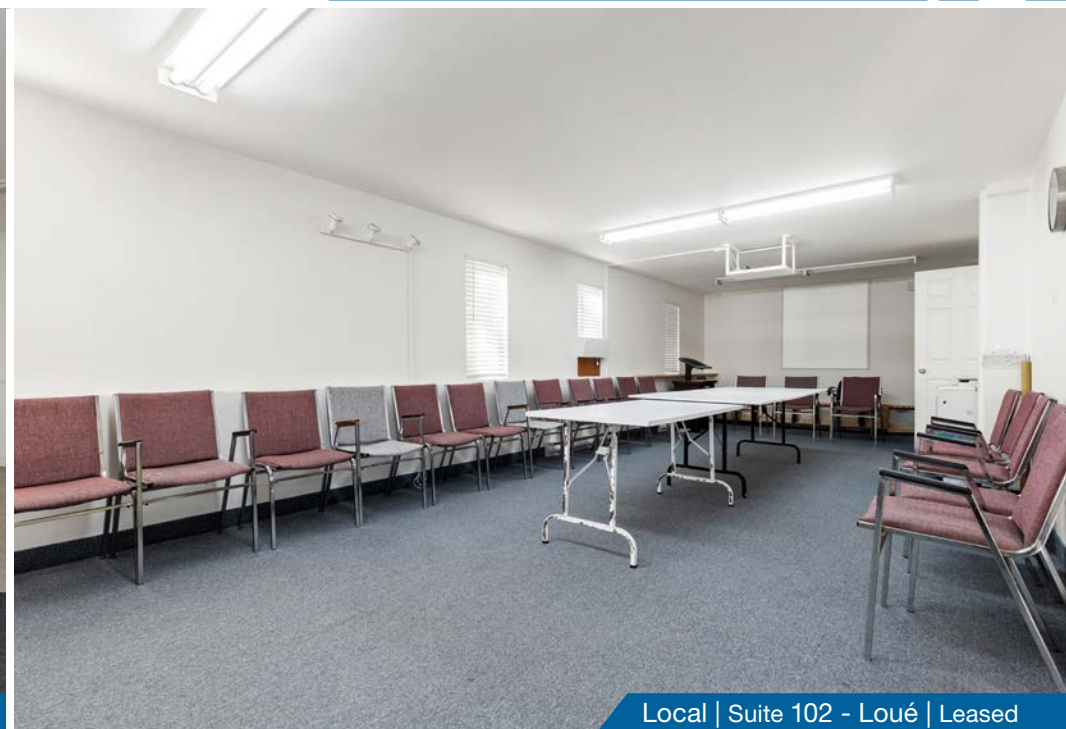
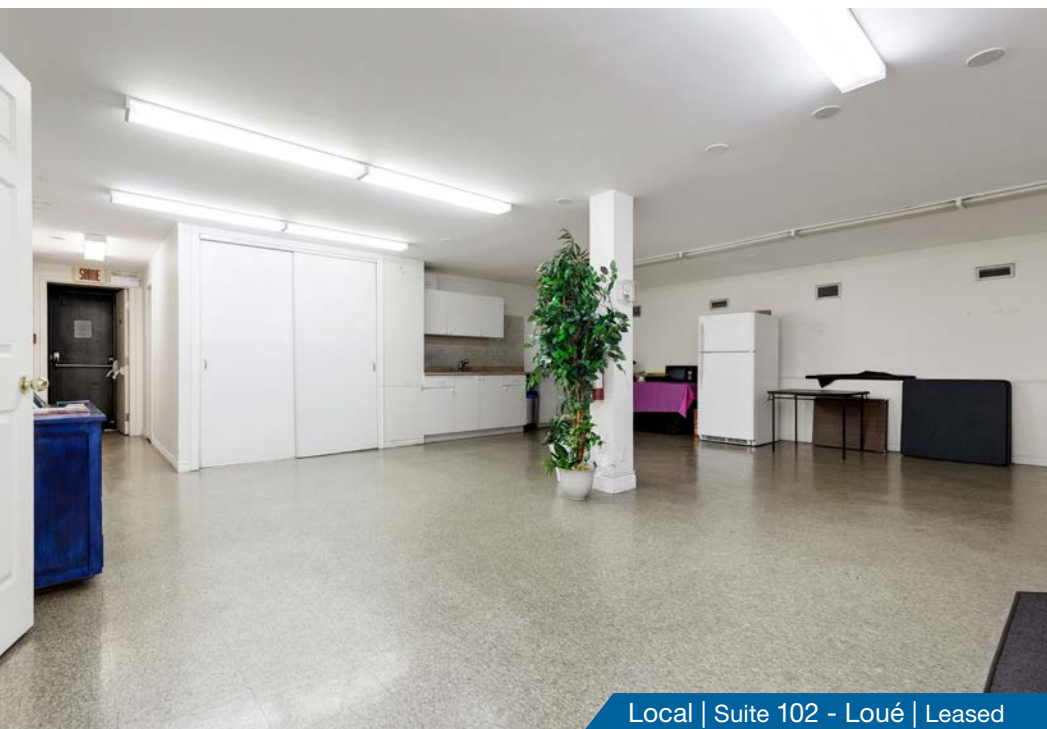
Local | Suite 401 - Disponible | Available

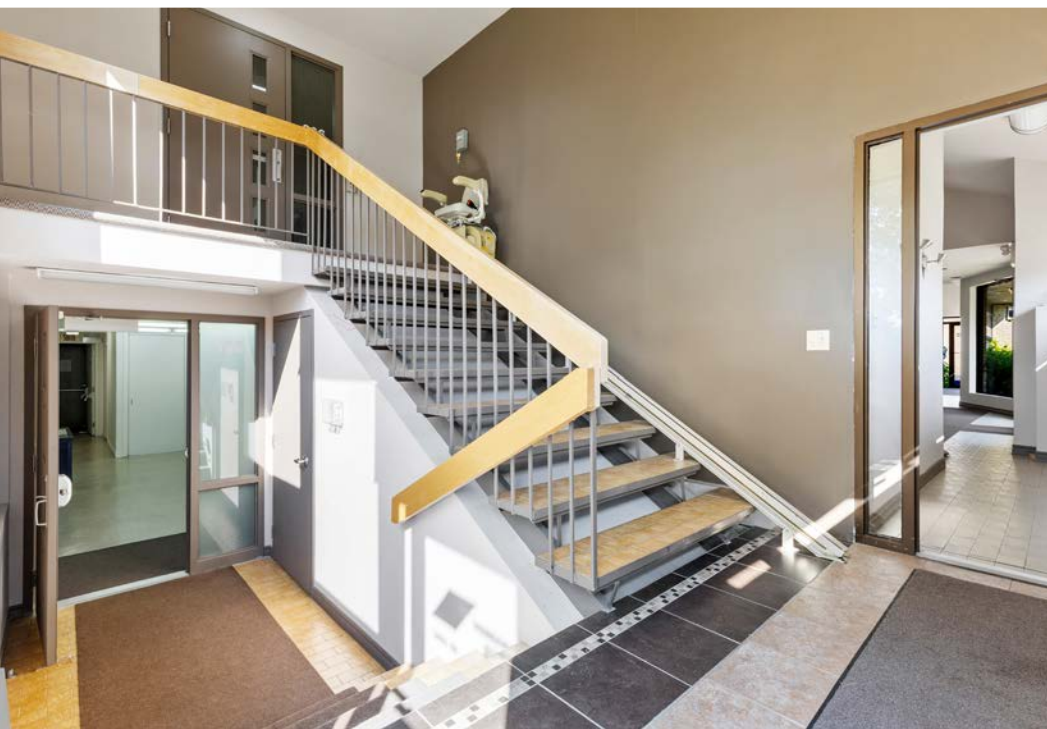


Local | Suite 401 - Disponible | Available

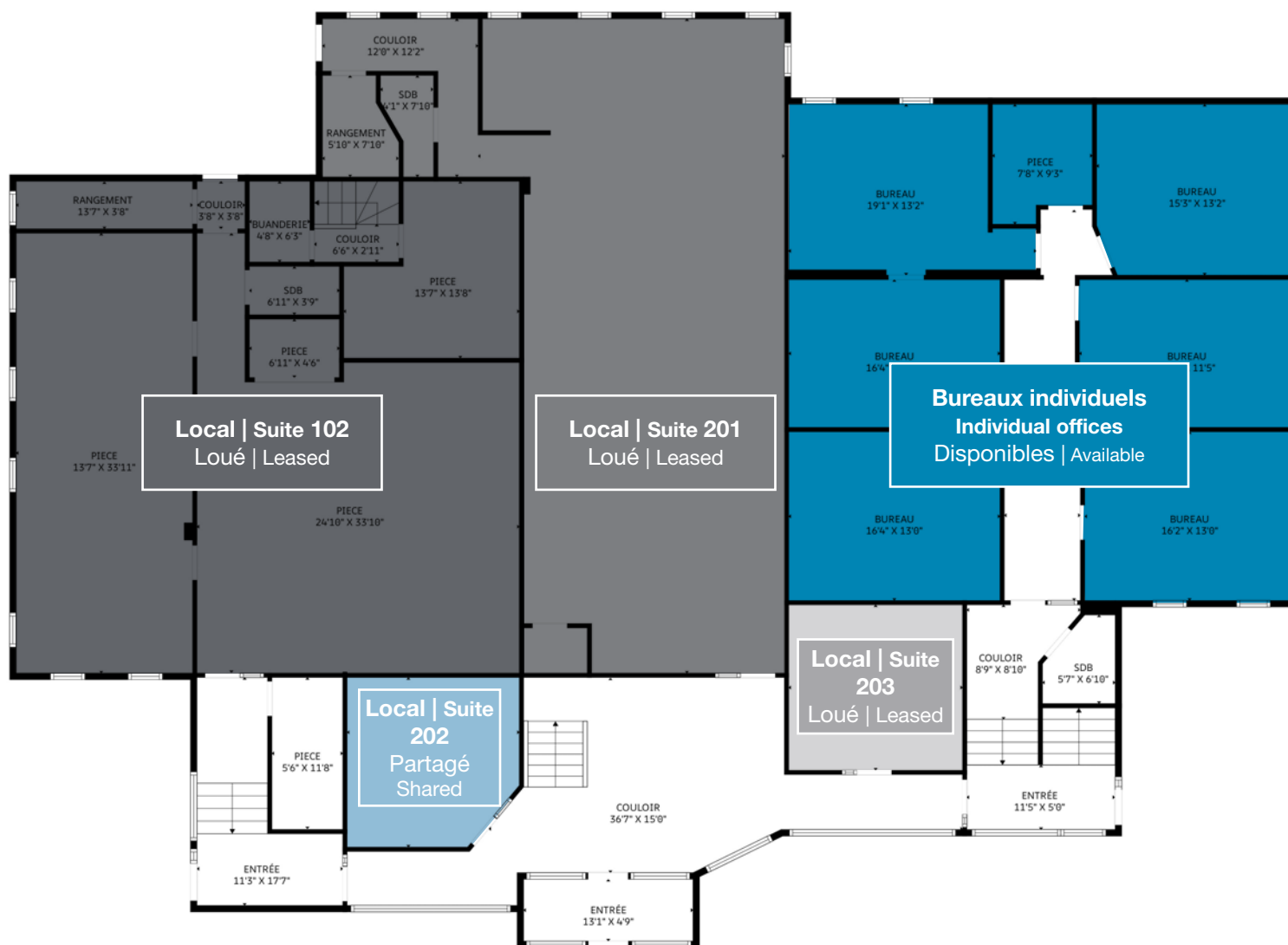


Local | Suite 401 - Disponible | Available





PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN



BOUL. RENÉ-GAULTIER

PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



BOUL. RENÉ-GAULTIER



This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.