



Situé à 3 km de l'autoroute 30 | Located 3 km away from Highway 30

## 1356, boulevard Lionel-Boulet, unité 4, Varenes (QC) J3X 1P7



Espace d'entreposage à vendre, situé dans un secteur en plein développement industriel près de l'autoroute 30 via la sortie 89. Cet entreposage offre une hauteur libre de 20', une porte au sol, et est équipé d'un système d'évacuation d'air ainsi que d'un système de chauffage, ce qui est un choix idéal pour un espace fonctionnel et bien aménagé

Storage space for sale, located in an area undergoing industrial development near Highway 30 via Exit 89. This storage unit offers 20' of headroom, a floor-level door, and is equipped with an air exhaust system as well as a heating system, making it an ideal choice for a functional, well-appointed space.

### Paul-Éric Poitras

Associé principal  
Courtier immobilier agréé - Commercial  
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.  
☎ 514 866 3333 x222  
📠 514 993 2035  
✉ pepoitras@naiterramont.ca

### Karl Bernard

Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.  
☎ 514 866 3333 x 109  
📠 581 989 2507  
✉ kbernard@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DU CONDO | CONDO FEATURES**

 **Superficie (pi²) | Area (ft²)**  
Entrepôt RC | Ground Floor Warehouse 1 460

**Dimension**  
Condo 26' x 58'

**Disponibilité | Availability**  
Immédiate | Now

 **Prix demandé | Asking Price** 475 000\$ (325\$/pi²/ft²)  
Frais de condo annuels 2024 | Annual reserve fund 2024 4 500\$  
Incluant : Assurances, éclairage extérieur, déneigement, taxe d'eau, système d'alarme, paysagiste et entretien général.  
Including: Insurance, outdoor lighting, snow removal, water tax, alarm system, landscaper and general maintenance

 **Construction – 2015**  
Béton et acier  
Concrete & Steel

 **Toiture | Roof**  
Membrane élastomère  
Elastomer membrane

 **Quote-part du condo**  
Condo Divided Shared  
11,51 %

 **Hauteur libre**  
Clear Height  
20'

 **Porte au sol**  
Drive-in Door  
1 (12' x 14')

 **Éclairage | Lighting**  
Fluorescent & T5

 **Entrée électrique**  
Electric Entry  
600 A, 550 V

 **Chauffage | Heating**  
Aérotherme gaz  
Gas unit heater

 **Système d'évacuation d'air**  
Exhaust Air System  
ABB

 **Gicleurs | Sprinklers**  
Oui | Yes

 **Autoroute | Highway**  


 **Stationnement | Parking**  
5 espaces réservés  
Reserved stalls



**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Zonage | Zoning** I-207  
**Numéros de lot | Lot Numbers** Commun | Common: 6 224 923  
 (Cadastre du Québec) Privatif | Privative: 6 224 915

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)**  
 Condo 183 700 \$  
 Terrain | Land 64 700 \$  
 Total 248 400 \$

**Taxes**  
 Municipales | Municipal (2024) 4 746 \$  
 Scolaire | School (2024-2025) 204 \$  
 Total 4 950 \$

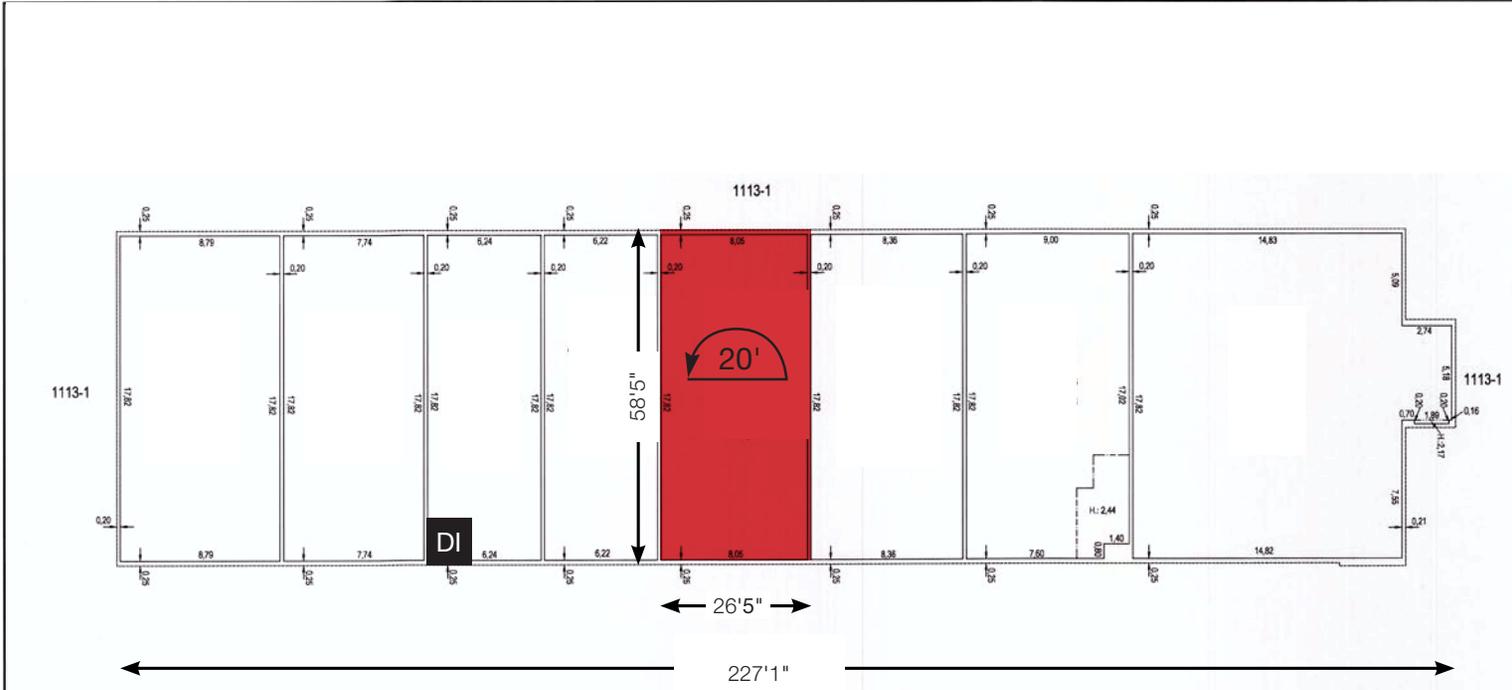
**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- Situé dans un secteur en développement industriel  
 Located in an industrial development area
- Construction récente | Recent construction
- Bonne hauteur libre | Good clear height
- Propriété rare sur le marché | Rare property on the market



**PLAN DE L'ESPACE | SPACE PLAN**



**BOUL. LIONEL-BOULET**

1356, boulevard Lionel-Boulet  
 Requéérant:  
 Développement D. Bibeau inc.  
 Pour fins de transaction immobilière

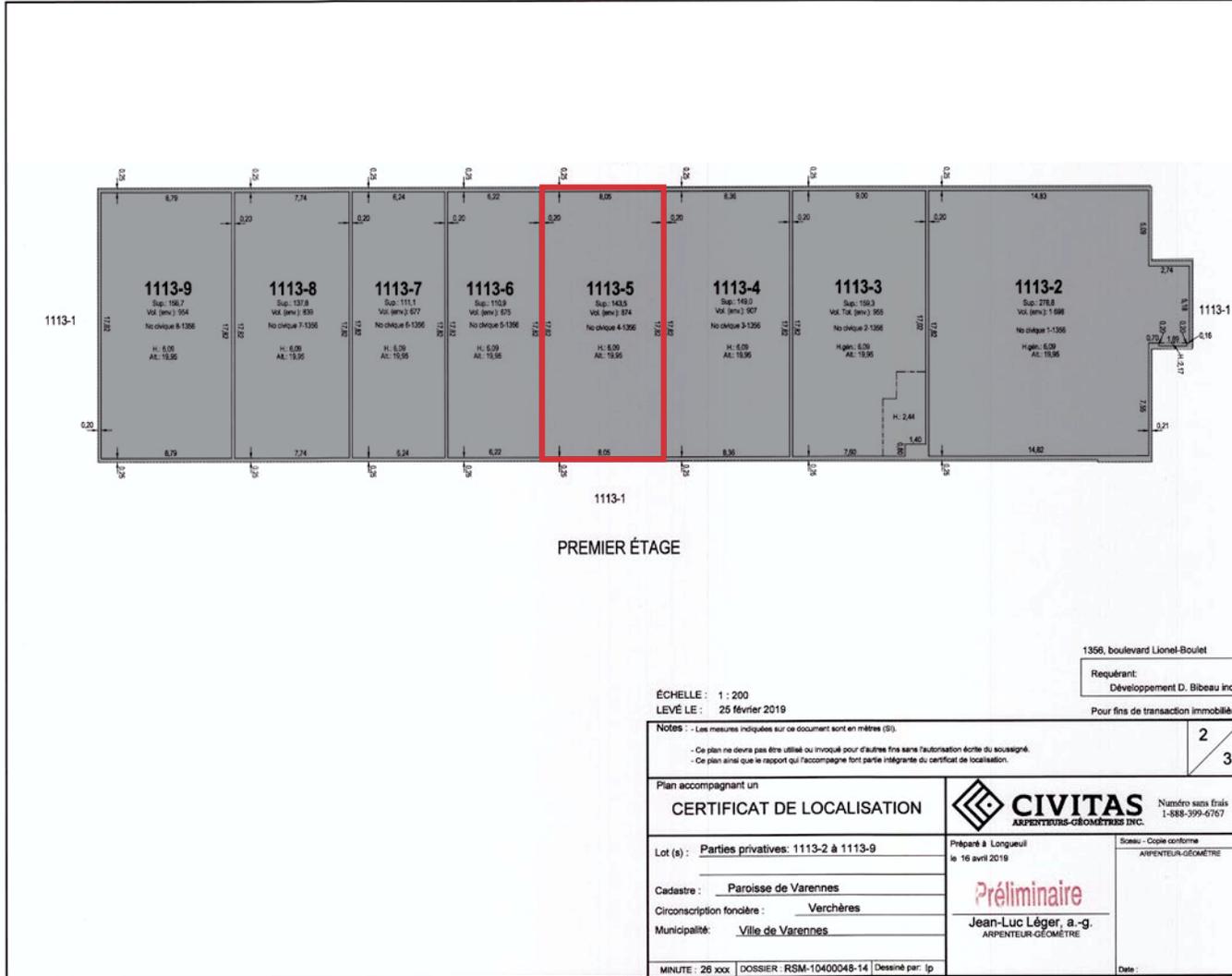
ÉCHELLE : 1 : 200  
 LEVÉ LE : 25 février 2019

Notes : - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).  
 - Ce plan ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du sousigné.  
 - Ce plan ainsi que le rapport qui l'accompagne font partie intégrante du certificat de localisation.

|   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| Plan accompagnant un<br><b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b> |                                  | <br>Numéro sans frais<br>1-888-399-6767   |
| Lot (s) :   | Parties privées: 1113-2 à 1113-9 |   |
| Cadastre :  | Paroisse de Varennes             | Préparé à Longueuil<br>le 16 avril 2019<br><br><b>Préliminaire</b><br>Jean-Luc Léger, a.-g.<br>ARPENTEUR-GÉOMÈTRE |
| Circonscription foncière :                                | Verchères                        |   |
| Municipalité :  | Ville de Varennes                |   |
| MINUTE : 26 xxx   | DOSSIER : RSM-10400048-14        | Dessiné par: lp   |
|   |                                  | Date :  |

2  
3

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



**BOUL. LIONEL-BOULET**

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur  
Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril

*Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.*

*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.*



**NAI** Terramont  
Commercial

200 - 615, boulevard René-Lévesque O.  
Montréal, Québec H3B 1P5

+1 514 866 3333

[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)