

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

PROPRIÉTÉ RÉNOVÉE

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

Idéalement située au cœur de Rosemont-La Petite-Patrie, l'un des quartiers les plus dynamiques et accessibles à pied de Montréal, la propriété se trouve à quelques pas des stations de métro Beaubien et Rosemont (ligne orange), et à seulement 8 minutes en voiture de la station Jean-Talon (ligne bleue).

Le secteur est très recherché, reconnu pour sa communauté dynamique, ses cafés, restaurants et services essentiels. La propriété se trouve également à quelques minutes du célèbre marché Jean-Talon et à proximité du Parc olympique de Montréal. Avec une forte demande locative et un emplacement central, cet actif représente un investissement générateur de revenus stable au cœur de l'une des communautés les plus établies de Montréal.

**Propriété à usage mixte, bien située,
d'environ 12 670 pi.ca et qui comprend
9 unités résidentielles et 3 unités
commerciales.**

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

CARACTÉRISTIQUES ET POINTS SAILLANTS DE LA PROPRIÉTÉ



6201-6215, avenue Christophe-Colomb



Type d'immeuble : à usage mixte



Description cadastrale : 3 794 667



Année de construction / Rénovation : 1925 / 2025



Superficie totale : 12 671 pi²



Unités : 9 résidentielles, 3 commerciales

- Situé dans Rosemont-La Petite-Patrie, un quartier central et dynamique de Montréal
- À distance de marche des stations de métro Rosemont et Beaubien (ligne orange), et à seulement 8 minutes en voiture de la station Jean-Talon (ligne bleue)
- À proximité du Marché Jean-Talon, de cafés, restaurants et services essentiels
- Plusieurs parcs et espaces verts à proximité
- À proximité du Parc olympique de Montréal, qui abrite des attractions majeures telles que le Stade olympique, le Biodôme, le Planétarium, le Stade Saputo et bien d'autres.
- Forte demande de la part des professionnels, des jeunes familles, des étudiants et des travailleurs du secteur de la santé, créant d'excellentes perspectives d'occupation et de croissance des loyers.
- Immeuble générateur de revenus stable avec un fort potentiel de valorisation à long terme



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS & ÉVALUATION

Date de l'état des résultats

5/1/2026

Revenus	Résidentiel	Commercial	Total	Ratio des revenus
Loyers perçus	257 400 \$	81 437 \$	338 837 \$	98,1 %
Dépenses récupérées		6 551 \$	6 551 \$	1,9
Revenu brut	257 400 \$	87 987 \$	345 387 \$	100,0 %
Vacance loyer résidentiel	(7 722 \$)	-	(7 722 \$)	3,0 %
Vacance loyer commercial		(4 399 \$)	(4 399 \$)	5,0 %
Revenu brut effectif	249 678 \$	83 588 \$	333 266 \$	96,5 %

Dépenses	Résidentiel	Commercial	Total	Ratio des dépenses	Guide SCHL
Taxes municipales	(10 468 \$)	(10 580 \$)	(21 048 \$)	6,3 %	En vigueur
Taxes Scolaires	(1 128 \$)	(428 \$)	(1 556 \$)	0,5 %	En vigueur
Assurance	(13 771 \$)	(5 219 \$)	(18 990 \$)	5,7 %	En vigueur
Gaz/Hydro	(1 225 \$)	(464 \$)	(1 690 \$)	0,5 %	En vigueur
Entretien et réparation	(5 490 \$)	-	(5 490 \$)	1,6 %	610 / Unité
Gestion résidentielle	(10 611 \$)	-	(10 611 \$)	4,3 %	4,25%
Gestion commerciale		(2 926 \$)	(2 926 \$)	3,5 %	-
Salaires	(1 935 \$)	-	(1 935 \$)	0,6 %	215 / Unité
Réserve - Électroménagers	(2 700 \$)	-	(2 700 \$)	0,8 %	60 / Electro.
Réserve - Air climatisée	(1 710 \$)	-	(1 710 \$)	0,5 %	190 / Unité
Réserve - Ascenseurs	\$-		\$-	0.0%	300 / Ascenseur
Autre(s)	\$-	\$-	\$-	0.0%	Actual
Total des dépenses d'exploitation	(49 039 \$)	(19 617 \$)	(68 656 \$)	20,6 %	

RNE	200 639 \$	63 971 \$	264 610 \$	79,4 %
------------	-------------------	------------------	-------------------	---------------

Évaluation	Résidentiel	Commercial	Total
Taux de capitalisation	4,25%	6,25%	
Valeur totale	4 720 913 \$	1 023 539 \$	5 744 452 \$
Valeur par unité	524 546 \$		
Valeur par pi²			448 \$

Comm. Cap / Resi. Cap	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%
6,25%	5 744 452 \$	5 482 179 \$	5 247 514 \$	5 036 315 \$
6,50%	5 705 085 \$	5 442 812 \$	5 208 147 \$	4 996 948 \$
6,75%	5 668 634 \$	5 406 361 \$	5 171 696 \$	4 960 497 \$
7,00%	5 634 787 \$	5 372 514 \$	5 137 849 \$	4 926 650 \$

NOTES

Récupérations de charges – baux commerciaux :

6201 Christophe-Colomb : Taxes et services publics

1111 Bellechasse : Taxes et services publics

1121 Bellechasse : Taxes seulement

2 logements résidentiels vacants représentant environ 5 200 \$/mois en revenus bruts potentiels une fois loués au taux du marché

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

Fondation	Vide sanitaire; Sous-sol Matériau: Pierre
Structure	Ossature en bois Matériau: Bois / Charpente en bois
Revêtement extérieur	Brique (placage) Panneaux métalliques
Fenêtres et portes	Matériau: composite Vitrage : Double vitrage avec revêtement Low-E Types de portes : Acier
Toiture	Structure : Chevrons Revêtement : Membrane TPO/EPDM
Résistance au feu	Murs et planchers coupe-feu
Isolation et efficacité énergétique	Isolation des murs : Fibre de verre; Mousse rigide Isolation du toit / grenier : Matelas isolants; Pare-air installé
Matériaux intérieurs	Finition des murs : Gypse Revêtements de sol : Céramique, stratifié Plafonds : Gypse



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

APERÇU DE L'EMPLACEMENT



	 Population Totale	 Projection 2028	 Croissance annuelle (2023-2028)	 Population diurne	 Ménage	 Taille moyenne des ménages
2 km	76 544	81 926	1.4%	69 039	35 319	2.2
5 km	468 580	500 994	1.4%	477 144	215 809	2.2
10 km	1 195 478	1 283 309	1.5%	1 653 136	559 344	2.1

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

CONTACTEZ NOUS

ADAMO MARIANI

Premier Vice Président, Investissements
Courtier immobilier
adamo.mariani@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6520

JESSE DI GENNARO

Premier Vice Président, Investissements
Courtier immobilier
jesse.digennaro@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6521

ROBERTO ROSELLI

Vice Président, Investissements
Courtier immobilier
roberto.roselli@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6526

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,
Montréal, Québec H3B 4S6