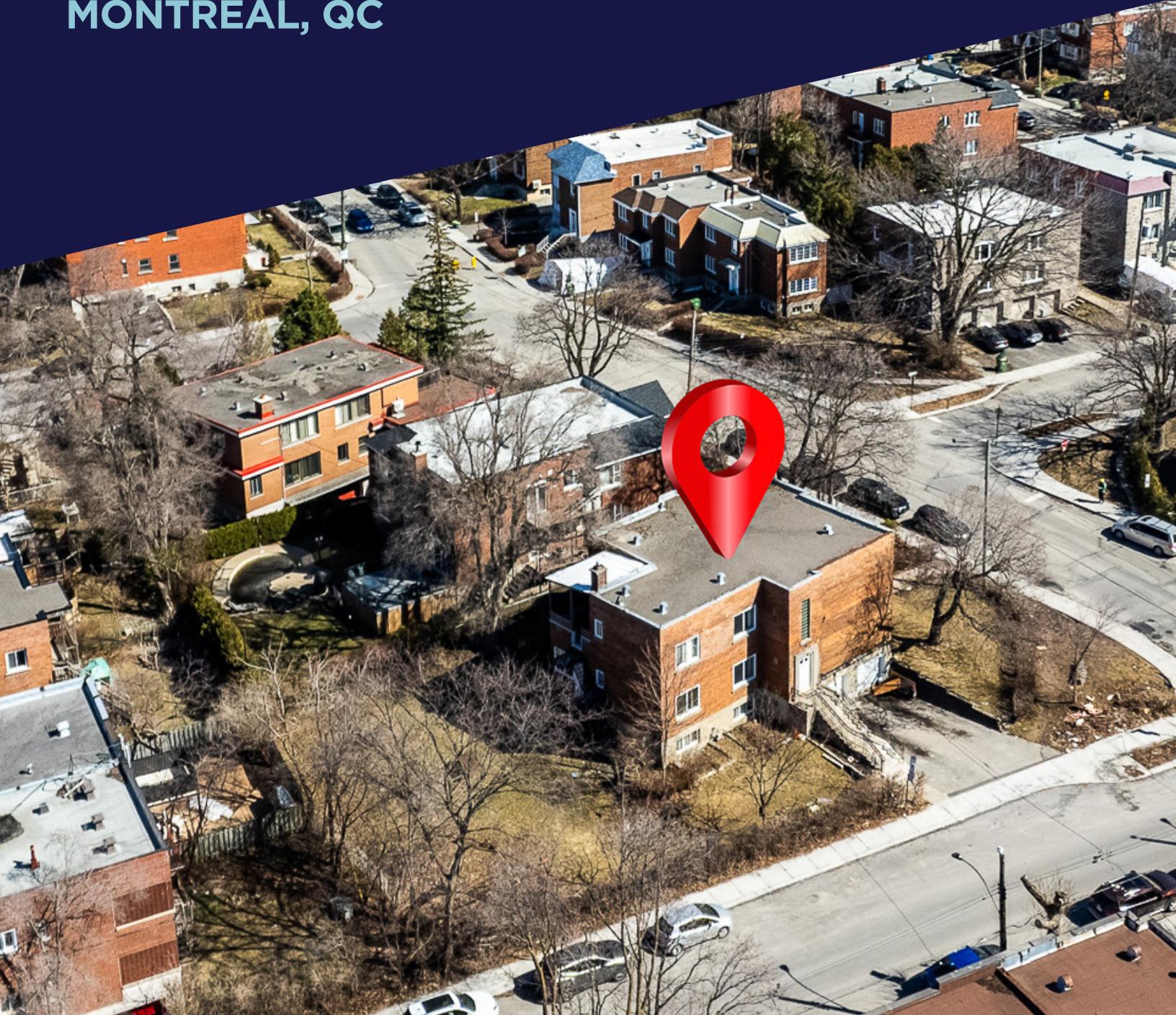


À VENDRE | FOR SALE



5165, AV. ISABELLA

MONTRÉAL, QC



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

Bienvenue au 5165, avenue Isabella, une propriété rare et polyvalente située au cœur de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, l'un des quartiers les plus dynamiques et recherchés de Montréal. Situé à seulement 290 mètres de la station de métro Snowdon, desservant les lignes orange et bleue, cet immeuble détaché, sis sur un vaste terrain de 9 832 pieds carrés, offre une occasion unique aux utilisateurs finaux, aux promoteurs ou aux investisseurs en quête de valeur et de croissance à long terme dans un emplacement central.

Construite en 1947, la propriété offre près de 3 900 pieds carrés d'espace intérieur sur deux étages plus un sous-sol complet. Zonée H.2, elle permet actuellement la construction de deux logements. Cependant, la taille généreuse du terrain et la structure détachée offrent un fort potentiel de réaménagement ou d'augmentation de la densité, sous réserve des approbations municipales. Les acheteurs pourraient envisager d'ajouter des

logements supplémentaires en demandant un rezonage ou une dérogation pour permettre la construction d'un triplex ou d'un quadruplex. Avec une superficie au sol de 50 % et une hauteur de bâtiment maximale de 9 mètres, le site est idéalement positionné pour un développement stratégique à valeur ajoutée.

Bénéficiant d'un emplacement de choix, avec un Walk Score de 98 et un Transit Score de 82, cette adresse est un véritable rêve pour les navetteurs. Les résidents bénéficieront d'un accès immédiat aux épiceries, cafés, pharmacies, SAQ, banques et à plusieurs restaurants populaires, tous accessibles à pied. L'autoroute 15 est à moins de deux minutes, vous permettant de rejoindre rapidement le centre-ville, l'Ouest-de-l'Île et au-delà. Ce secteur présente une forte démographie, avec plus de 448 000 résidents dans un rayon de 5 km et plus de 206 000 ménages, ce qui en fait un excellent candidat pour la demande de logements collectifs.



PROPERTY OVERVIEW

Welcome to 5165 Av. Isabella, a rare and versatile property located in the heart of Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, one of Montreal's most vibrant and in-demand neighbourhoods. Situated just 290 metres from Snowdon metro station—serving both the Orange and Blue lines—this detached building sits on an expansive 9,832 square foot lot and offers a unique opportunity for end-users, developers, or investors seeking value and long-term upside in a central location.

Originally built in 1947, the property boasts nearly 3,900 square feet of interior space across two floors plus a full basement. Zoned H.2, it currently permits two residential units, though the generous lot size and detached structure create strong potential for redevelopment or density increases, pending municipal approvals. Buyers may explore adding additional units

by applying for a rezoning or variance to allow for a triplex or fourplex. With 50% allowable site coverage and a maximum building height of 9 metres, the site is well-positioned for strategic value-add development.

Prime location boasting a Walk Score of 98 and a Transit Score of 82, this address is a true commuter's dream. Residents will enjoy immediate access to grocery stores, cafés, pharmacies, SAQ, banks, and several popular restaurants, all within walking distance. Highway 15 is less than two minutes away, connecting you quickly to downtown, the West Island, or beyond. This is an area with strong demographics, over 448,000 residents within a 5 km radius, and more than 206,000 households—making it an excellent candidate for multi-unit residential demand.



DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

PROPERTY DESCRIPTION

Numéro de lot Lot Number	2 647 484
Arrondissement Borough	Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Année de construction Year Built	1947
Nombre d'étages Number of Floors	2 + Sous-sol 2+ Basement
Superficie du bâtiment (PC) Building Area (SF)	3 873
Superficie du terrain (PC) Land Area (SF)	9 832
Zonage Zoning	H.2 (2 logements)
Couverture maximale du site Max Site Coverage	50 %
Hauteur maximale Max Height	2 étages, 9m 2 floors, 9m



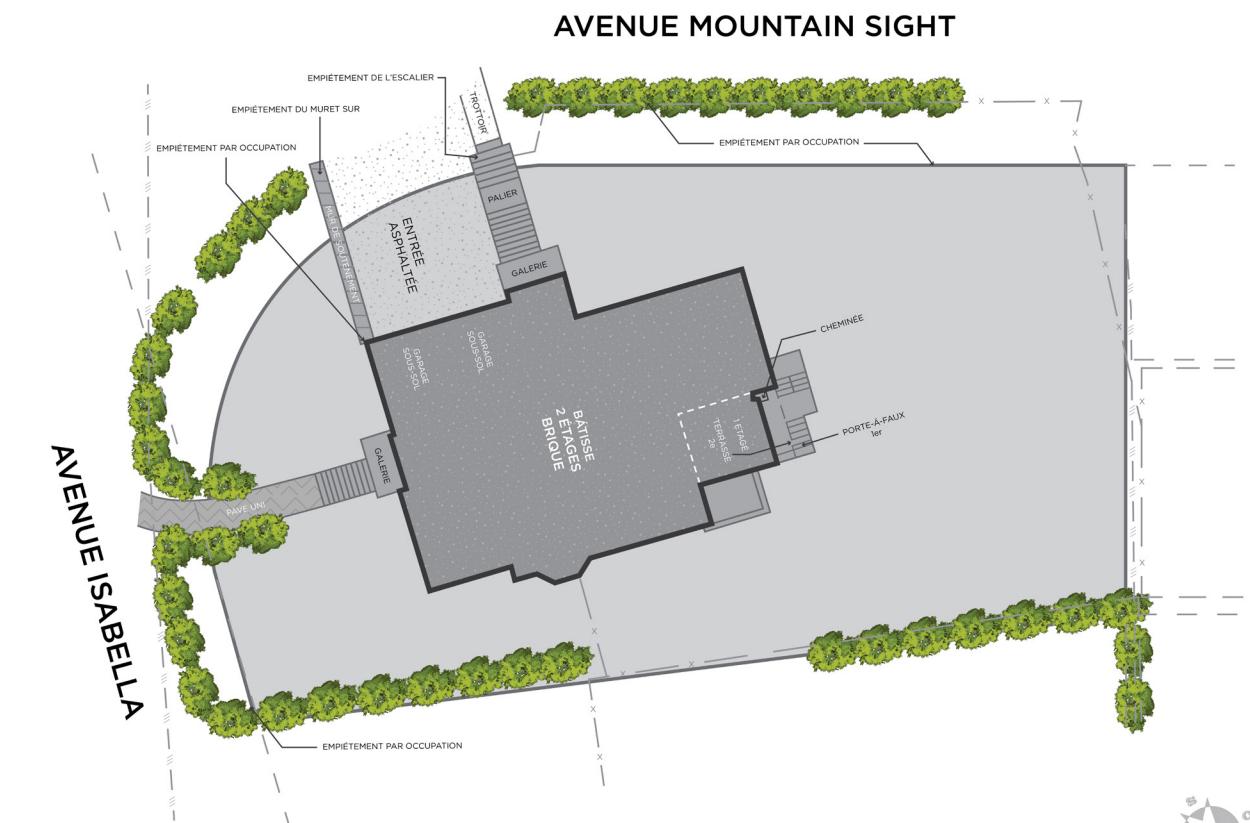
INFORMATIONS FINANCIÈRES

FINANCIAL INFORMATION

Taxes municipales Municipal Taxes (2024)	8 709,04 \$
Taxes scolaires School Taxes (2024)	301,41 \$
Évaluation municipale Municipal Valuation (2021)	1 789 300 \$
Terrain Land	1 059 500 \$
Bâtiment Building	729 800 \$

PLAN DU SITE

SITE PLAN



VEUILLEZ NOUS CONTACTER POUR LE PRIX DEMANDÉ
PLEASE CONTACT US FOR ASKING PRICE

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

RESIDENTIAL MARKET

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

TOTAL RÉSIDENTIEL | Total Residential

	T4 Q4 2024		LES 4 DERNIERS TRIMESTRES LAST 4 QUARTERS	
Ventes Sales	204	↑ 26 %	872	↑ 24 %
Nouvelles inscriptions New Listings	310	↑ 41 %	1 491	↑ 12 %
Inscriptions actives Active Listings	389	↑ 13 %	389	↑ 13 %
Volume (en milliers \$ in thousand \$)	162 393	↑ 32 %	721 579	↑ 35 %



PLEX (2 À 5 UNITÉS | 2 to 5 units)

	T4 Q4 2024		LES 4 DERNIERS TRIMESTRES LAST 4 QUARTERS	
Ventes Sales	38	↑ 35 %	141	↑ 13 %
Nouvelles inscriptions New Listings	95	↑ 17 %	95	↑ 17 %
Inscriptions actives Active Listings	973 750 \$	↑ 17 %	925 000 \$	↑ 11 %
Volume (en milliers \$ in thousand \$)	90	↑ 5	76	↓ -1



94 %

ÉDUCATION
Education

39

ÂGE MÉDIAN
Median Age

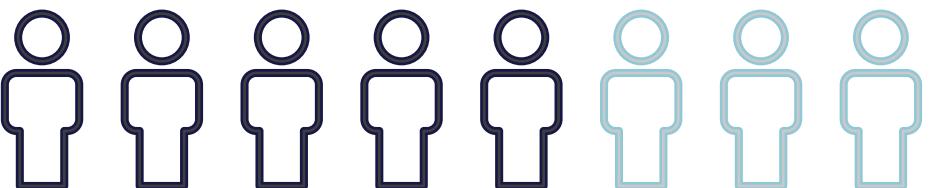
34 548

POPULATION
TOTALE
Total Population

15 462

NOMBRE DE
MÉNAGES
Total Households

DÉMOGRAPHIE DEMOGRAPHICS



29 026

POPULATION DE JOUR DAYTIME POPULATION

RAYON DE 1 KM | 1 KM RADIUS

66 039 \$

REVENU MÉDIAN
DES MÉNAGES
Median Household
Income



EMPLACEMENT

LOCATION



ACCÈS AU MÉTRO
METRO ACCESS

LIGNES BLEUE ET ORANGE
BLUE & ORANGE LINES
Station Snowdon | 290m



ACCÈS AUX BUS
BUS ACCESS

PLUSIEURS LIGNES DE BUS
MULTIPLE BUS LINES



ACCÈS AUTOROUTE
HIGHWAY ACCESS

AUTOROUTE 15, 160m
HIGHWAY 15, 160m



CENTRE-VILLE
DOWNTOWN

5,1 KM

COMMODITÉS À PORTÉE DE MAIN



RESTAURANTS

1. Fressers
2. Doughnats
3. Restaurant Name
4. Tim Hortons
5. Wendy's
6. Starbucks
7. Yia Sou Greek Grill
8. McDonald's
9. Second Cup Café
10. Subway
11. R.E.A.L. Bagel

VENTE AU DÉTAIL RETAIL

1. SAQ
2. SQDC
3. PJC Jean Coutu
4. Pharmaprix
5. Dollarama

BANQUES | BANKS

1. Banque TD
2. Banque de Montréal
3. Banque Scotia

STATIONS ESSENCE GAS STATIONS

1. Esso
2. Esso
3. Shell

AUTRES | OTHER

1. Centre Cummings
2. Musée de l'Holocauste Montréal
3. Centre Segal
4. Sylvan Adams YM-YWHA
5. Épicerie Métro



CONTACT

**LLOYD P. COOPER, SIOR
B.C.L., LL.B., MBA, MCR, IAS.A.**
Courtier immobilier agréé DA
Vice président exécutif du conseil
+1 514 841 3821
lloyd.cooper@cushwake.com

SEAN GREENSPOON
Courtier immobilier
Vice-président
+1 514 841 3865
sean.greenspoon@cushwake.com

DANIEL GOODMAN
Courtier immobilier commercial
Associé principal
+1 514 373 2874
daniel.goodman@cushwake.com

Cushman & Wakefield SRI
Agence immobilière
999, boul. de Maisonneuve O., bureau 1500
Montréal, QC H3A 3L4 | Canada
cushmanwakefield.com



©2025 Cushman & Wakefield SRI Tous droits réservés. Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables mais non vérifiées. AUCUNE GARANTIE OU PRÉSENTATION, EXPLICITE OU IMPLICITE, N'EST FAITE À L'EXACTITUDE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA PRÉSENTE ET VA DE MÊME CONCERNANT LES ERREURS, LES OMISSES, LES CHANGEMENTS DE PRIX, LA LOCATION OU D'AUTRES CONDITIONS, UN RETRAIT SANS PRÉAVIS ET TOUTE CONDITION D'INSCRIPTION SPÉCIALES IMPOSÉES PAR LE(S) PROPRIÉTAIRE(S). DANS LE CAS ÉCHÉANT, NOUS NE FAISONS AUCUNE PRÉSENTATION QUANT À L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ (OU DES PROPRIÉTÉS) EN QUESTION. | ©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained in this communication is strictly confidential. This information has been obtained from sources believed to be reliable but has not been verified. NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS MADE AS TO THE CONDITION OF THE PROPERTY (OR PROPERTIES) REFERENCED HEREIN OR AS TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN, AND SAME IS SUBMITTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGE OF PRICE, RENTAL OR OTHER CONDITIONS, WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE, AND TO ANY SPECIAL LISTING CONDITIONS IMPOSED BY THE PROPERTY OWNER(S). ANY PROJECTIONS, OPINIONS OR ESTIMATES ARE SUBJECT TO UNCERTAINTY AND DO NOT SIGNIFY CURRENT OR FUTURE PROPERTY PERFORMANCE.