FOR SALE/LEASE: GREAT PROFESSIONAL SPACE

30 30-

Rea

tat

4549 Route 9 Plattsburgh, NY 12901

ASKING: \$365,000

PRESENTED BY: CDC REAL ESTATE INC. 30 BRIDGE ROAD SUITE III ROUSES POINT, NY 12979 800-545-8125 WWW.CDCREALESTATE.COM LICENSED NYS BROKER

Executive Summary 4549 Route 9 Plattsburgh, NY 12901

This well-kept office building in the town of Plattsburgh offers 3,131 +/- SF of space, including several private offices, a conference room, and small kitchenette area.

The building can be divided into two separate suites and is equipped with fiber optics for high-speed internet. It also features ample parking, is zoned NC for a variety of uses.

Conveniently located near area businesses, highways, an international airport, and a shopping center, this property is ideal for diverse business needs.

Feel free to call or write CDC Real Estate with any questions you may have.

PRESENTED BY: CDC REAL ESTATE INC. 30 BRIDGE ROAD SUITE 111 ROUSES POINT, NY 12979 800-545-8125 WWW.CDCREALESTATE.COM LICENSED NYS BROKER

PROPERTY DETAILS

- 3,131 +/- SF total
- Several private offices, conference room, bathrooms, and small kitchenette area.
- Could be split up into two separate suites.
- Fiber optics at the site
- Newer carpet throughout
- Ample parking
- 400 AMP 3 Phase
- Zoned NC
- Metal roof
- Municipal water and sewer
- Natural gas
- Partial basement- can be used for storage









AERIAL MAPS





COUNTY REPORT

(in the second s	SEAL		Ir	mage Mat	DG te Online	3		
Navigation Tax Map	os DTF Links Ass	essment Info						Help Contact Us Log Out (mi
- Go back to property	<u>/ info</u>							
SEAL		Description I lity of Town (,	What do you want in i Owners Utilities Buildings Special Districts Print Report	Calles	
Total Acreage/Size: Land Assessment:	210 x 200 2024 - Tentative \$97,000	Status: Roll Section Swis: Tax Map ID Property Cl. Site: In Ag. Distr Site Proper Zoning Cod Neighborho School Dist Total Asses	0942 #: 233. ass: 464 COM ict: No ry Class: 464 a: NC od Code: 4255 rict: Peru sment: 2022	ble 200 16-5-4 - Office bldg. 1 - Office bldg. 05 4 - Tentative 000				
Full Market Value:	2023 - \$60,600 2024 - Tentative \$200,000		2023	3 - \$180,000				
Equalization Rate:	2023 - \$211,800	Property De	sc: Pat F	Pop				
	2024 - Tentative 100.00% 2023 - 85.00%							
Deed Book: Grid East:	20142 766894	Deed Page: Grid North:	6293 2124					
Owners Jack Conroy 28 Lakeland Dr Plattsburgh NY 12901	Debra Conroy 28 Lakeland Dr Plattsburgh NY	12901						
Sales No Sales Information Av	ailable							
Utilities								
Sewer Type: Utilities:	Comm/public Electric	Water Supp	ly: Com	m/public				
Inventory								
Overall Eff Year Built: Overall Grade:	1985 Average	Overall Con Overall Des		nal				
Buildings	-		-					
	Size 6184 × 4	Grade Average	Condition Normal	Year 1984				
Special Districts for								
Description AB008-Platt Consol Amb Dis	Units 0	Percent 0%	Move Tax 0	Taxable 200000				
FD023-So Platt Fire Dist	0	0%	0	200000				
LT037-Platt Consol Lt Gen	0	0% 0%	0	200000				
LT038-Platt Consol Lt Spec LT039-Platt Consol	0	0%	0	200000				
LT039-Platt Consol Lt Cap SS018-PCSD Special	0	0%	0	200000				
SS020-PCSD Spec Capital SW025-PCSD	0	0% 0%	0	200000				
SW025-PCSD General SW026-PCSD Gen Capital	0	0%	0	200000				
Capital WD014-PCWD Gen Capital	0	0%	0	200000				
WD046-PCWD General	0	0%	0	200000				
WS013-PCWD Spec Capital WS024-PCWD	0	0%	0	200000				
Special			-					
Special Districts for Description	r 2023 Units	Percent	Move Tax	Taxable				
AB008-Platt Consol Amb Dis	0	0%	0	180000				
FD023-So Platt Fire Dist LT037-Platt Consol	0	0% 0%	0	180000 180000				
Lt Gen LT038-Platt Consol Lt Spec	0	0%	0	180000				
LT039-Platt Consol Lt Cap	0	0%	0	180000				
SS018-PCSD Special SS020-PCSD Spec	0	0% 0%	0	180000 180000				
Capital SW025-PCSD General	0	0%	0	180000				
SW026-PCSD Gen Capital WD014-PCWD Gen	0	0% 0%	0	180000 180000				
Capital WD046-PCWD	0	0%	0	180000				
General WS013-PCWD Spec Capital WS024-PCWD	0	0%	0	180000 180000				
Special	-		-	10000				
Exemptions Year Description	n Amount Ex	empt % Start Y	End Yr V Fl	ag H Code	Own %			
Taxes	Description	Amount						
2024 2023 2023	County County County School	Amount \$1,855.58 \$1,845.77 \$3,331.26						Estate
* Taxes reflect assessment.	exemptions, b	out may not ir	clude recen	t changes ii	n	R	e a l	Estate

ZONING

USE NAME	TOWN DISTRICTS															TOWN CENTER DISTRICTS (Refer to Town Center Zoning)							
USE NAME R-1	R-2	R-3	R-4	R-5 (MH)	MDR	NC	I	LC/ OS	A1	A2	с	SC	IP	Т6	Т5	T4	T3C	T3R	SD				
Assisted Living Facility	0			0							۲			i	۰		0						
Condominium	0				۲													۲					
Dwelling Above Commercial Use ¹					-	•						۹											
Dwelling, Multi-Family	0				۲	۲	0											۲					
Dwelling, Single Family		•	•		-	•												•					
To Dwelling, Two Family						•											•	•					
Forme Occupation (See Article V)	•	•	•	•													•	•					
2 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·																							
Townhouse	۲			۲	۲	۲					۲					۲	۰	۲					
Accessory Use	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•				
Adult Day Care Center	0			0	-		,	5	-	,				۲					•				
Adult Use							0							-									
Agricultural Structure	۲	۲	٠	٠	۰	۲		۲			۲	۰	۲					۲					
Agricultural Use	•	•	•	•	-		•	•															
Airport									۲					1									
Airport Allied Uses							۲		۲	۰			٠										
Animal Hospital	0			0			۲				۲	۲		۲	۲	٠	0		۲				
Automobile Body Work									0	0		۲				۲			۲				
Automobile Fuel Station						0	0		0	0	0	0		0	0	0	0						
Automobile Rental Facility									۲	۲	۲	۲		i	۲	۲			۲				
Automobile Repair and Service							۲		۲	۲	۲	۲		i i	۲	۲			۲				
Automobile Sales							۲			۲	۲	۲		i	۲	۲							
Automobile Detailing/Carwash							0		0	0	0	0	0	0	0	0	0		0				
Bed & Breakfast	0			0							0			i i			0	0					
Brewery / Winery / Distillery											۲	۲		۲	۲	۲			۲				
Bulk Storage							0		0	0			۲	i i					۲				
Business/Professional Office							۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲			۲				
Bus Terminal										0	0	0		0	0	0	0		0				
Cernetery @	۲	۲	۲	۲		۲					۲	۲		1			۲	۲					
Child Day Care Center	0			0	۲	0			۲	۲	۲	۲		۲	۲	۲	0	0	۲				
Child Day Care Center, In-Home	•	•	•	•		•								1	•	•	•	•	•				
Clinic							۲			0	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲						
Community Center	۲			۲		۲					۲			۲	۲	۲	۲	0					
Concrete/Asphalt Manufacturing and Mixing Plant Conference Center							0						0										
Contractors Storage Yard											۲			۲	۰	۲			0				
Contractors Storage Yard Crematory							•		۲	۲		۲	۲						۲				
Drive-Through Restaurant							0			0	0	0				0							
Drive-Through Use							0			0	0	0		0		0							
Educational Institution	0			0	0	۰	0			0		0		۲		0	0	0	•				
Equipment Sales	0			0	J		۲			•			•	۰		9	0	0	•				
Fam Animal Transfer Station	0			0								٠							*				
		te Plan Review 0 = Sub	ject to Special Permit Revi		on second story or above	2 - Permitted in assoc	lation with public/private (scucational facilities 3 = 1	Less than 10,000 g.s.f.		UPDATED 2	023											

							TOWN	DISTRICTS					TOWN CENTER DISTRICTS (Refer to Town Center Zoning)							
USE NAME	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5 (MH)	MDR	NC	I	L/LC/ OS	A1	A2	с	SC	IP	Т6	Т5	Т4	T3C	T3R	SD
Farm Worker Housing		۲	۲	۲	۲				۲										۲	
Farm Stand (See Article V)																				
Ferry				0																
Financial Institution							۲	۲			۲	۲			۲	۲	۲	۲		
Fuel Storage Facility								0		0	0			0						
Funeral Home		0										0	۲				۲	0		
Game Preserve		0			0				•											
Golf Course		۲	0	0	0		۲					۲	۲							
Greenhouse, Commercial Primary		0			0		0	۲				۲	۲	۲				0		۲
Greenhouse, Commercial Accessory Health and Fitness Center		0			0		0	۲				۲		۲	0	0	0	0		۲
															۲	۲	۰			۲
Hospital Hotel							۲	۲				۲	۲	۲	۲	۰	٠			
Industrial Plant								0		۲	۲	۳	۲	0	۲	۰	۲			0
Industrial / Machine Shop								0					0							0
Kennel								•		٠				•						
Laundromat								•				۰		٠			0	0		
Manufactured Home					•			•		٠	•	٠		٠	٠	•	٠	U		٠
Manufactured Home Park					0															
Manufactured Home Sales					0			۲					٠							
Manufacturing													0	۲						0
Marina																				0
Mining		0			0						0									
Movie Theater, Indoor												۲			۲	۰	۲	۲		۲
Movie Theater, Drive In												۰								۲
Museum		0													۲	۲	۲			
Neighborhood Convenience Store (No Fuel)							۲				۲	۲	۲		۲	۲	۲	۲		۲
Night Club												۲	۰		۲	۲	۲			
Parking Garage								۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲			۲
Performing Arts Center												0			0	0	0			0
Pet Grooming (See Article V)								۲				۲	۲		۲	۲	۲			۲
Place of Worhship	0	0	0	0	0	0	۲			۲	۲	۲	۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲
Public Building / Use	۲	۲	۲	۲	۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲
^{oo} Public Utility	0	0	0	0	0		0	0	۲	0	0	0	۲	۲	0	0	0	0	0	۲
Rail Facility								0		0	۲									
Recreation Trails	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Recreation Facility, Commercial									0		۲	۲	۲		۲	۲	۲			۲
Recreation Facility, Public	0	۲	0	0	0		۲					۲	۲		۲	۲	۲			۲
Research and Development Facility								0		۲	۲		0	0			0			۲
Restaurant							۲	۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲		۲
Retail Sales								۲		۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲			۲
Riding Academy		0			0													۲	۲	
School - Public, Parochial or Private	0	۲	0	0	0										۲	۲	۲	0	0	
Self Service Storage Facility			biect to Site Plan			al Permit Review				۲	۲	۲	۲	3 = Less than						



ZONING CONTINUED

		TOWN DISTRICTS															TOWN CENTER DISTRICTS (Refer to Town Center Zoning)					
USE NAME	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5 (MH)	MDR	NC	T	L/LC/ OS	A1	A2	с	SC	IP	T6	Т5	T4	T3C	T3R	SD		
Solar, Building-Integrated Solar Energy System (Tier 1)	•	•	•	•	•	۰	•	•		•	•	۲	۲	•	۲	۲	۲	۲	•	•		
Solar, Roof-Mounted Solar Energy System (Tier 1)	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
Solar, Ground-Mounted Solar Energy System (Tier 2)		۲		۲	۲			۲		0	۰	۲	۲	۰	0			۲	۲	۲		
Solar, Large Scale Roof Mounted Solar Energy System								0		0	0			0						0		
Storage Yard								۲					۲							۲		
Taxi Service/ Ridesharing Service										۲	۰	۲	۲		۲	۲	۲			۲		
Technology Manufacturing								۲		۲	۲			۲						۲		
Warehouse/Distribution Facility								۲		۲	۲	۲	۲	۲						۲		
Wholesale Business										۲	۲		۲	۲						۲		
Wind Energy Facility, Small		۲		۲	۲															۲		
Wind Energy Facility, Small Roof-Mounted								0		0	0			0						0		
	Permitted P = Permitted P = Subject to Site Plan Review O = Subject to Site Plan Review O = Subject to Site Plan Review 1 = Permitted only on second story or shove 2 = Permitted in association with public/private educational facilities 3 = 1 ess than 10												ss than 10.000 o s f									



PRESENTED BY:



30 Bridge Road Suite III Rouses Point, NY 12979

PH: 800-545-8125 FX: 518-297-3264

www.cdcrealestate.com

Licensed NYS Broker



Matthew T. Boire Licensed NYS Broker Matt@cdcrealestate.com



Alexandra L. Barie Licensed NYS Assoc. Broker Alex@cdcrealestate.com