



Idéal pour propriétaire occupant | Ideal for owner-occupiers

## 1550, rue de Coulomb, Boucherville (QC) J4B 7Z7

Immeuble industriel de type flex de  $\pm 11\,368$  pi<sup>2</sup> sur un terrain de  $29\,849$  pi<sup>2</sup>, situé à proximité de l'autoroute 20. Possibilité de louer la suite A de  $\pm 6\,764$  pi<sup>2</sup>, comprenant  $\pm 3\,484$  pi<sup>2</sup> d'espace bureau et  $\pm 3\,000$  pi<sup>2</sup> d'entrepôt

$\pm 11,368$  ft<sup>2</sup> flex-type industrial building on a  $29,849$  ft<sup>2</sup> lot, located near Highway 20.

Opportunity to lease Suite A of  $\pm 6,764$  ft<sup>2</sup>, including  $\pm 3,484$  ft<sup>2</sup> of office space and  $\pm 3,000$  ft<sup>2</sup> of warehouse space

Courtiers à contacter:  
Brokers to contact:

**Gabrielle Saine**  
CCIM, SIOR, BAA, AÉ LEED®

Vice-présidente  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Gabrielle Saine inc.

☎ 514 866 3333 x262

☎ 514 603 0062

✉ gsaine@naiterramont.ca

**Shlomo Benarroch**

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Shlomo Benarroch inc.

☎ 514 866 3333 x247

☎ 514 497 1058


✉ sbenarroch@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**


**LOCATION | LEASING**

	<b>Superficie (pi²)   Area (ft²) – Suite A</b>	
	Entrepôt RC   Ground Floor Warehouse	± 2 956
	Bureau RC   Ground Floor Office	± 1 706
	Bureau mezzanine   Office	± 2 102
	Total	± 6 764

**Disponibilité | Availability** Immédiate | Now


	<b>Taux de location net (\$ pi²)   Net rental rate (\$ ft²)</b>	12,00\$
	Frais d'exploitation estimés 2024 (\$ pi²) Estimated operating expenses 2024 (\$ ft²)	6,00\$

**VENTE | SALE**

	<b>Superficie (pi²)   Area (ft²)</b>	
	Suite A	± 6 764
	Suite B	± 4 604
	Total bâtiment   Building	± 11 368
	Terrain   Land	29 849


 **Prix demandé** Sur demande  
**Asking price** On demand

 **Construction – 1994**  
**Rénovation | Renovation**  
1999


 **Portes au sol électriques**  
**Electric Drive-in Doors**  
2 (14' x 14')  
1 porte par suite  
1 door per suite


 **Éclairage | Lighting**  
Fluorescent & T8

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

 **Air climatisé**  
**Air Conditioning**  
Suite A  
Entièrement | Fully

Suite B  
Bureau | Office

 **Hauteur libre | Clear Height**  
20'

 **Gicleurs | Sprinklers**  
Oui | Yes

 **Stationnement | Parking**  
14 espaces | Stalls



**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Numéro de lot | Lot Number** 2 510 208  
(Cadastré du Québec)

**Zonage | Zoning** I-1211

**Usage permis | Permitted Use**

- Industrie | Industry
- > **I1** – Haute technologie, recherche et développement | High technology, research and development
  - > **I2** – Grossiste à faibles et moyennes incidences | Wholesaler with low and medium impacts
  - > **I3** – Grossiste à incidence élevée | Wholesaler with high impact
  - > **I4** – Industrie à incidence légère | Industry with light impact
  - > **I5** – Industrie à moyenne incidence | Industry with medium impact

- Commercial
- > **C9-03** – Vente et service d'entretien ou de réparation à incidence élevée | Sales and maintenance or repair services with high impact
  - > **C12** – Commerce lourd | Heavy commerce

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)**

Terrain   Land	305 100\$
Bâtiment   Building	<u>552 500\$</u>
Total	857 600\$

**Taxes**

Municipales   Municipal (2024)	27 165\$
Scolaire   School (2024-2025)	<u>782\$</u>
Total	27 947\$

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Situé à proximité de l'autoroute 20 | Close to Highway 20
- Suite A disponible immédiatement | Suite A available immediately
- Immeuble rare sur le marché | Rare building on the market
- Idéal pour un propriétaire occupant | Ideal for an owner-occupier
- La suite B est louée procurant des revenus  
The suite B is rented, generating income

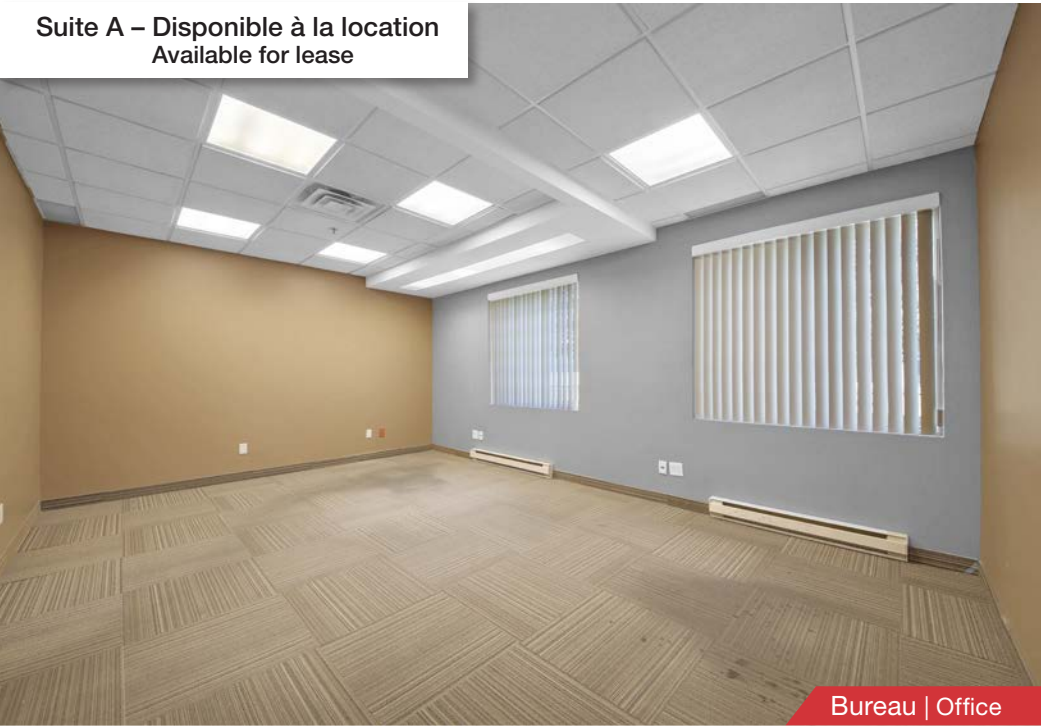


Expédition | Shipping

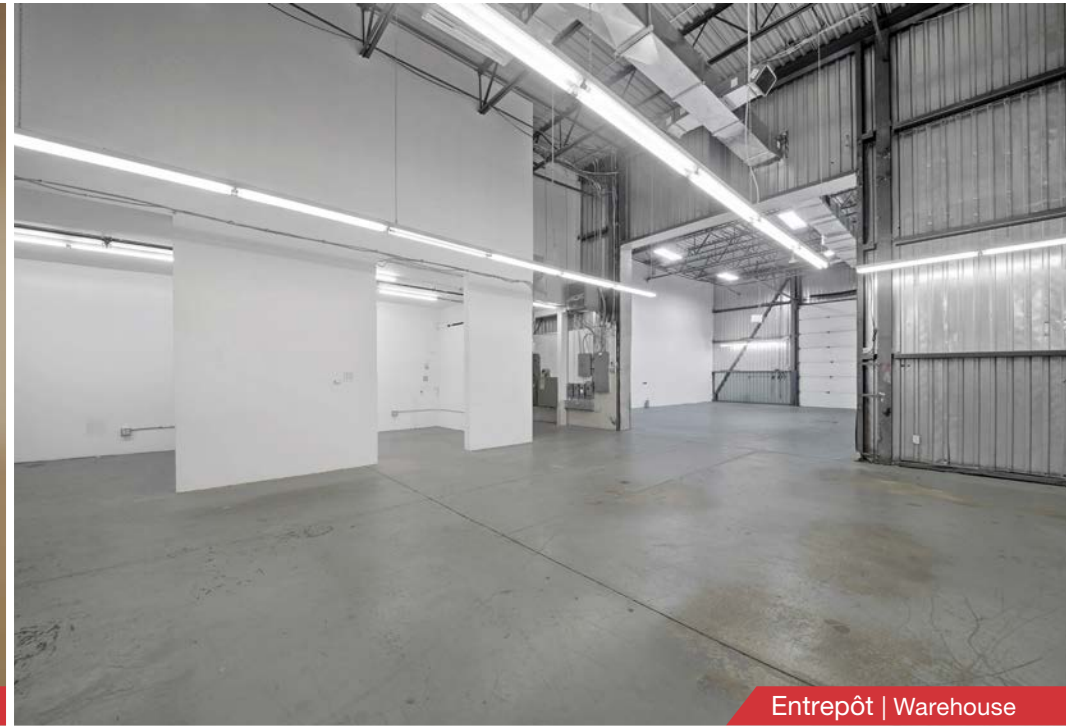


Suite A – Réception | Reception

Suite A – Disponible à la location  
Available for lease



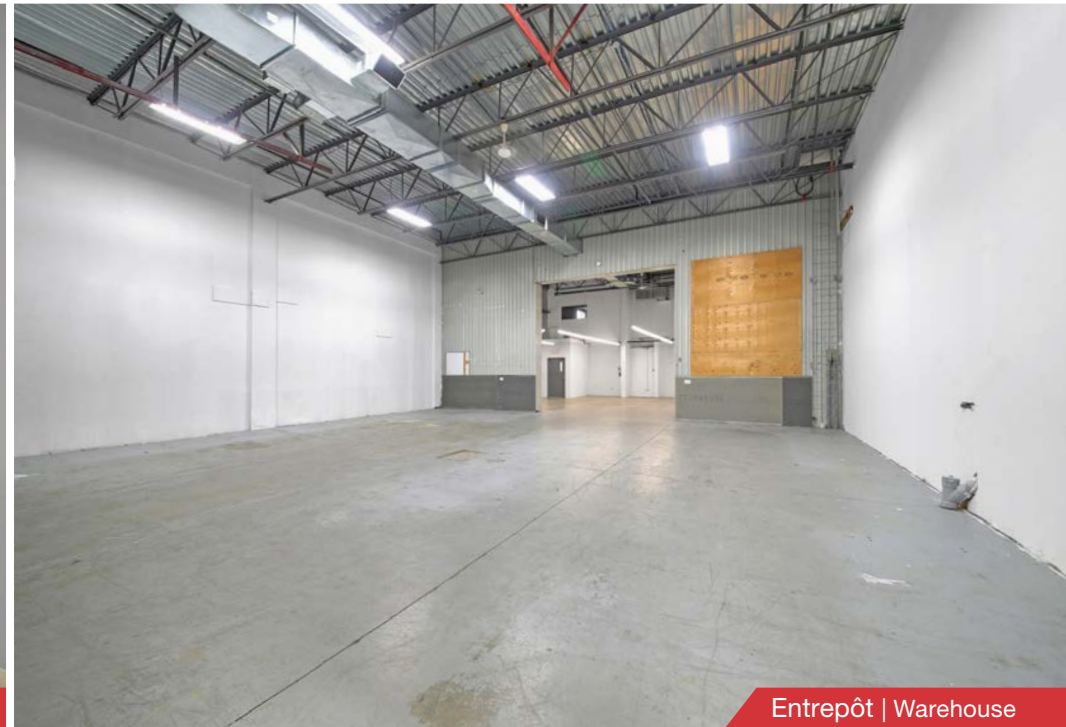
Bureau | Office



Entrepôt | Warehouse

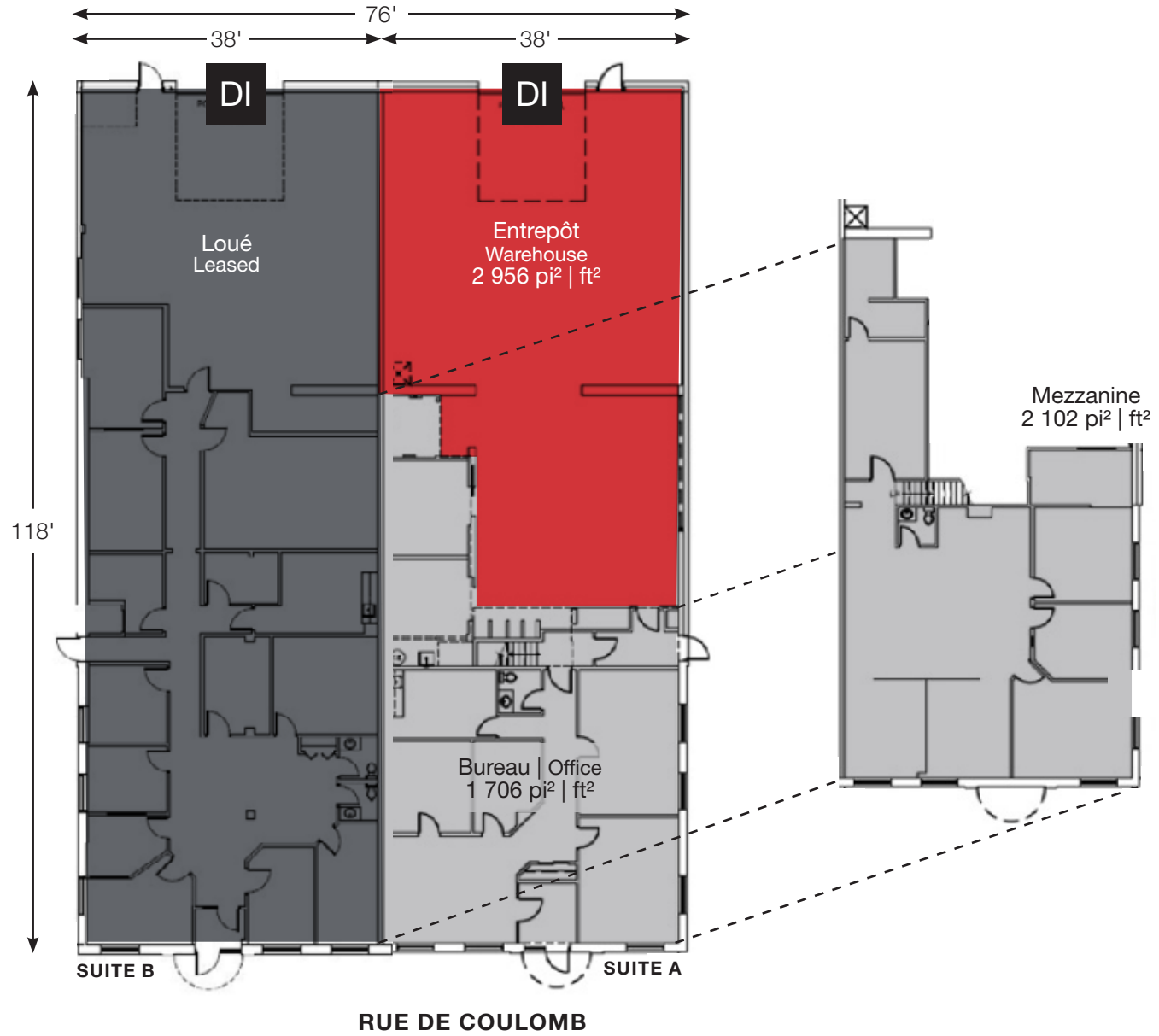


Cuisinette | Kitchenette



Entrepôt | Warehouse

**PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN**



**Pure Industriel est l'un des principaux fournisseurs d'immeubles immobiliers industriels au Canada.**

Basés à Toronto, avec des bureaux à Montréal, Ville de Québec et Vancouver, Pure Industriel possède et opère un portefeuille de plus de 40 millions de pieds carrés de biens immobiliers de haute qualité et stratégiquement situés, allant des petits entrepôts aux développements industriels à grande envergure.

Notre orientation stratégique nous a permis de développer et d'affiner notre offre unique de biens

immobiliers industriels en vue de servir les besoins de nos clients avec des propriétés de haute qualité situées à des zones stratégiques de la chaîne d'alimentation, du premier au dernier kilomètre.

Pure tire fierté de son équipe professionnelle qui est très orientée sur le service à la clientèle.

**Pure Industrial is one of Canada's leading providers of industrial real estate.**

Headquartered in Toronto, with offices in Montreal, Quebec City, and Vancouver, Pure Industrial owns and operates a portfolio of over 40 million square feet of high-quality and well-located assets, ranging from small warehouses to large industrial developments.

Our strategic focus has enabled us to develop and refine our unique industrial real estate offering

in order to serve the needs of customers, with premium industrial real estate in locations that are critical for the Canadian supply chain, from the first mile, to the last.

Pure prides itself on its professional and customer service-oriented team, building long-term relationships with tenants based on providing highly-responsive, personalized service.

