

THE
SAND
TROU AUX BICHES





WHY THE SAND ? Pourquoi THE SAND ?

The Sand is an extremely attractive, state of the art residence located in the vibrant and lively Trou Aux Biches. Ideal for first time buyers or as an investment opportunity, The Sand offers a wonderful coastal eclectic lifestyle. The apartment, penthouse, and duplex disposition stands out as a unique luxury residential development with a breathtaking Mediterranean architectural vision embracing beautifully landscaped and family oriented spaces.

The Sand est une résidence moderne extrêmement attrayante, située au cœur de la communauté dynamique et animée de Trou Aux Biches. Idéal pour un premier achat ou comme opportunité d'investissement, The Sand offre un merveilleux style de vie éclectique sur la côte. La disposition des appartements, des penthouses et des duplex se démarque comme étant un développement résidentiel de luxe unique avec une vision architecturale méditerranéenne à couper le souffle embrassant des espaces magnifiquement aménagés et orientés vers la famille.

WHERE YOUR NEW WAY OF LUXURY LIVING BEGINS

OU COMMENCE VOTRE NOUVEAU MODE DE VIE EXCLUSIF DE PRESTIGE

The Sand is a one-of-a-kind boutique development in a prime location. Trou Aux Biches is located in the north-western part of Mauritius. The project has some of the nicest landscapes in the area. We've introduced our signature contemporary styling to this gorgeous neighborhood, and the development probably offers the most cutting-edge design and exceptional quality in Trou Aux Biches. Buyers will experience exclusivity, modern styling, beautiful landscape, and high craftsmanship in an exceptional location with spacious apartments, penthouses and duplexes.

The Sand est un complexe de caractère unique situé dans un emplacement de choix. Trou Aux Biches est situé dans la partie nord-ouest de l'île Maurice. Le projet présente certains des plus beaux paysages de la région. Nous avons introduit notre style contemporain caractéristique dans ce magnifique quartier, et le projet offre probablement le design le plus avant-gardiste et la qualité la plus exceptionnelle de Trou Aux Biches. Les acheteurs pourront faire l'expérience de l'exclusivité, d'un style moderne, d'un paysage magnifique et d'un savoir-faire de haut niveau dans un emplacement exceptionnel, avec des appartements, des penthouses et des duplex spacieux.



WHY INVEST IN MAURITIUS ?

POURQUOI INVESTIRE A L'ILE MAURICE ?



On average, more than 400 transactions are carried out every year for the acquisition of properties by foreigners in Mauritius with an average growth of 15% per annum.

En moyenne, plus de 400 transactions sont réalisées chaque année pour l'acquisition de propriétés par des étrangers à Maurice avec une croissance moyenne de 15% par an.



The average price of purchased properties range between MUR.20M and MUR.24M per quarter with an increase in the buyers investment capacity of 30% on average per annum

Le prix moyen des propriétés achetées varie entre MUR.20M et MUR.24M par trimestre avec une augmentation de la capacité d'investissement des acheteurs de 30% en moyenne par an.



76% of the sold properties are apartments and villas between 2021 and 2022. There was also an increase of 17% in the sale of apartments and 33% in the sale of PDS villas.

76% des biens vendus sont des appartements et des villas entre 2021 et 2022. On note également une augmentation de 17% des ventes d'appartements et de 33% des ventes de villas PDS.



More than 60% of the main buyers are, as always, from France, South Africa, Germany and the UK. More and more Russians and Chinese are interested into investing in residential properties.

Plus de 60 % des principaux acheteurs sont, comme toujours, originaires de France, d'Afrique du Sud, d'Allemagne et du Royaume-Uni. De plus en plus de Russes et de Chinois sont intéressés à investir dans l'immobilier résidentiel.



Strategic geographical position, social, political and economic stability, real estate investment programmes and tax advantages are key factors for investing in Mauritius.

La position géographique stratégique, la stabilité sociale, politique et économique, les programmes d'investissement immobilier et les avantages fiscaux sont des facteurs clés pour investir à Maurice.

THE
SAND
TROU AUX BICHES



WHERE ARE WE LOCATED ?

Où sommes-nous situés ?



The Sand is situated in Trou Aux Biches only a few minutes' walking distance from the coastal village of Trou Aux Biches, Pointe Aux Biches and the daily needs of a modern lifestyle. Restaurants, shopping malls, bars, private international school, sporting centres and entertainment space are in the neighborhood. In the vicinity, you shall also find the stunning public beach, boathouses, clubhouses, and hotels offering profuse relaxing and exciting experiences.

The Sand est situé à Trou Aux Biches à seulement quelques minutes à pied du village côtier de Trou Aux Biches, de Pointe Aux Biches et des besoins quotidiens d'un style de vie moderne. Des restaurants, des centres commerciaux, des bars, une école internationale privée, des centres sportifs et des espaces de divertissement se trouvent dans le quartier. Dans les environs, vous trouverez également la magnifique plage publique, les hangars à bateaux, les clubs et les hôtels offrant de nombreuses expériences relaxantes et passionnantes.





THE
SAND
TROU AUX BICHES

THE MASTER PLAN

Le plan de masse

The Sand project is divided into three phases. The entire project consists of 6 blocks of apartments and 8 duplexes. Phase 1 will be the project's initial development with 3 blocks of 21 apartments to be built. The proposed two types of apartments (2 & 3 bedrooms) are therefore designed with comfort and convenience as a priority. Furthermore, THE SAND is a short walk away from the public beach, restaurants, shopping, shops and entertainment areas. One of this development's most significant assets is the use of the swimming pools and the landscaped garden filled with exotic plants and flowers.

Le projet The Sand est divisé en trois phases. L'ensemble du projet se compose de 6 blocs d'appartements et de 16 duplex. La phase 1 sera le développement initial du projet avec 3 blocs de 21 appartements à construire. Les deux types d'appartements proposés (2 et 3 chambres) sont donc conçus avec le confort et la commodité comme priorité. En outre, THE SAND se trouve à une courte distance de marche de la plage publique, des restaurants, des magasins, des boutiques et des lieux de divertissements. L'un des atouts les plus significatifs de ce développement est l'utilisation des piscines et du jardin arboré rempli de plantes et de fleurs exotiques.



LEGEND

Légende

- 1 Entrance/ exit
Entrée/ sortie
- 2 Gate post
Poste de garde
- 3 Parking lot
Terrain de stationnement
- 4 Service area
Zone de service
- 5 Apartment block A
Appartement block A
- 6 Apartment block B
Appartement block B
- 7 Apartment block C
Appartement block C
- 8 Pool & lounge area
Picine et coin salon
- 9 Apartment block D
Appartement block D
- 10 Apartment block E
Appartement block E
- 11 Apartment block F
Appartement block F
- 12 Duplex
Duplex

PHASE 1 (Apartment 5,6,7) PHASE 2 (Apartment 9,10,11) PHASE 3 (Duplex 12)



THE
SAND
TROU AUX BICHES



SIMPLE ELEGANT DESIGN
Un design sobre et élégant

THE ART OF INDOOR LIVING

L'art de vivre à l'intérieur

The open plan living area is thoughtfully designed with clean lines and a lighter color palette to provide a modern look and feel. Authentic elegance, serenity, and intimacy thrives. After all, the pleasures of modern island living start with a beautiful and inspiring home.

L'espace de vie ouvert est conçu de manière réfléchie avec des lignes épurées et une palette de couleurs plus claires pour donner un aspect et une sensation modernes. L'élégance authentique, la sérénité et l'intimité prospèrent. Après tout, les plaisirs de la vie moderne sur une île commencent par une belle maison qui suscite un sentiment de satisfaction et de bien-être.



SPACIOUS KITCHEN

Cuisine spacieuse

The Sand's kitchens are all European standards, with modern design and functionality that complements your lifestyle inside the kitchen. The kitchen's detailing praises the overall style of the project. While the surface has a distinct personality and exquisite finishes, efficient storage allows you to make the most of your space.

Les cuisines de The Sand sont toutes aux normes européennes, avec un design moderne et une fonctionnalité qui complète votre style de vie à l'intérieur de la cuisine. Les détails de la cuisine font l'éloge du style général du projet. Alors que la surface a une personnalité distincte et des finitions raffinées, des rangements efficaces vous permettent de tirer le meilleur parti de votre espace.



DINING & LIVING AREA
Salle à manger et salon





THE BEDROOM

la chambre à coucher

Each apartment features conventional bedrooms that share a bathroom, as well as one master bedroom with an attached bathroom. The main bedroom gives direct access to a balcony. Ideal for a midday coffee break with a garden view. Each bedroom features glass doors and/or windows allowing plenty of fresh air and natural light, creating a pleasant and peaceful ambience.

Chaque appartement comprend deux chambres conventionnelles qui partagent une salle de bains, ainsi qu'une chambre principale avec une salle de bains attenante. La chambre principale donne un accès direct à un balcon, idéal pour une pause café à la mi-journée avec vue sur le jardin. Chaque pièce est dotée de portes vitrées et/ou de fenêtres qui laissent entrer l'air frais et la lumière naturelle, créant ainsi une ambiance agréable et paisible à tout moment de la journée.

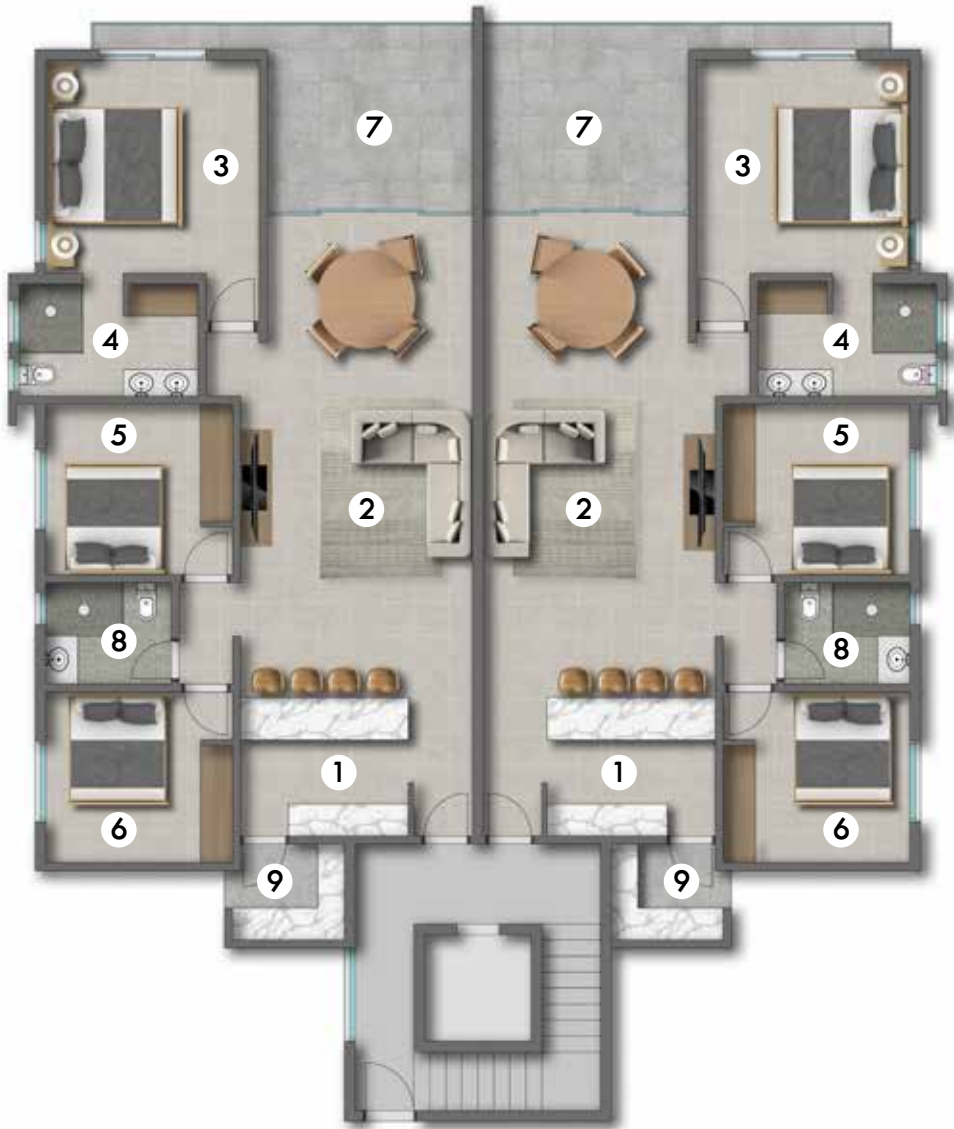
APARTMENT TYPE 1 TYPICAL FLOOR PLAN

Appartement de type 1 plan d'étage typique.

APARTMENT TYPE A

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	36m ²
3. Master Bedroom	17m ²
4. Master Bathroom	7m ²
5. Bedroom 1	11m ²
6. Bedroom 2	11m ²
7. Balcony 1	15m ²
8. Main Bathroom	6m ²
9. Balcony 2	4m ²

TOTAL 123 m²



APARTMENT TYPE B

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	36m ²
3. Master Bedroom	17m ²
4. Master Bathroom	7m ²
5. Bedroom 1	11m ²
6. Bedroom 2	11m ²
7. Balcony 1	15m ²
8. Main Bathroom	6m ²
9. Balcony 2	4m ²

TOTAL 123 m²





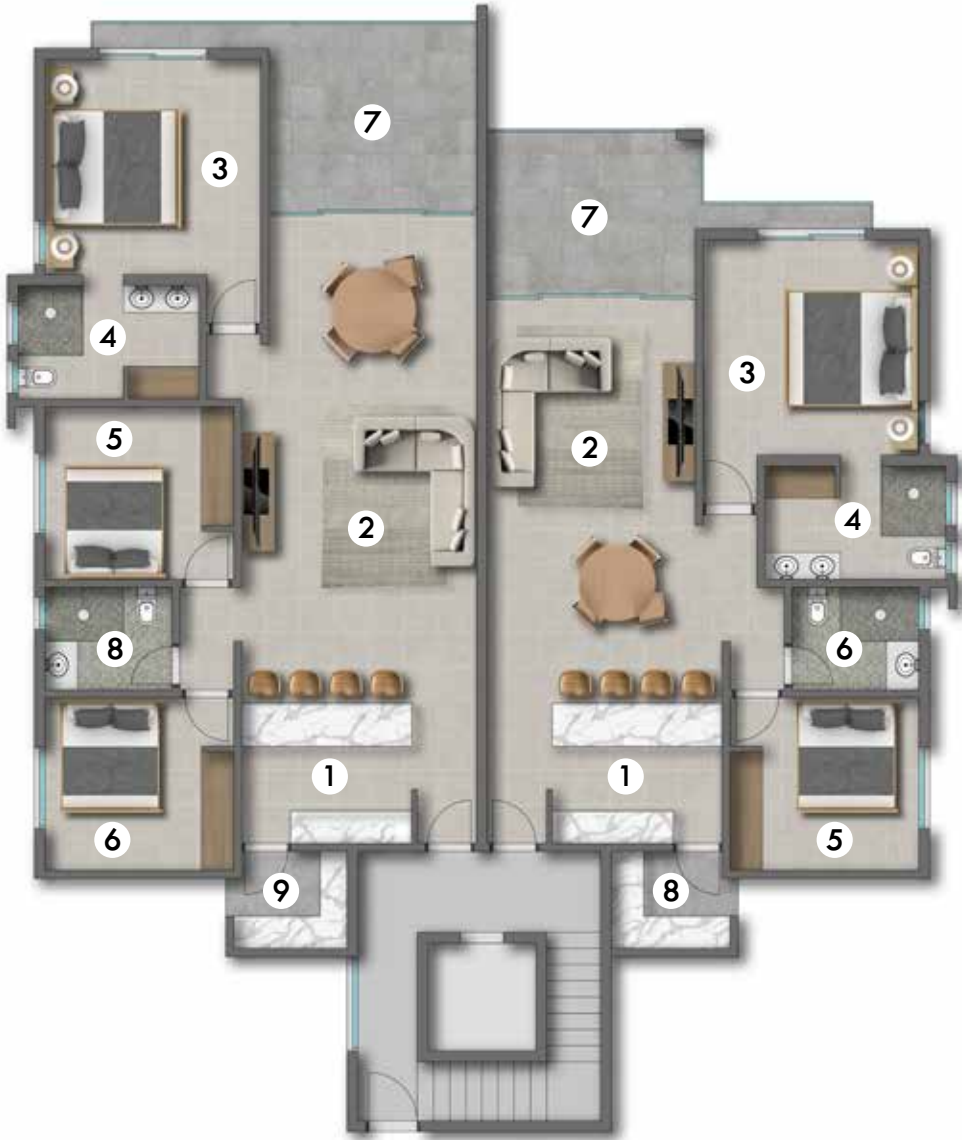
APARTMENT
TYPE C

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	36m ²
3. Master Bedroom	17m ²
4. Master Bathroom	7m ²
5. Bedroom 1	11m ²
6. Bedroom 2	11m ²
7. Balcony 1	15m ²
8. Main Bathroom	6m ²
9. Balcony 2	4m ²

TOTAL 123m²

APARTMENT TYPE 2 TYPICAL FLOOR PLAN

Appartement de type 2 plan d'étage typique.



APARTMENT
TYPE D

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	30m ²
3. Master Bedroom	17m ²
4. Master Bathroom	7m ²
5. Bedroom 1	11m ²
6. Main Bathroom	6m ²
7. Balcony 1	13m ²
8. Balcony 2	6m ²

TOTAL 106 m²

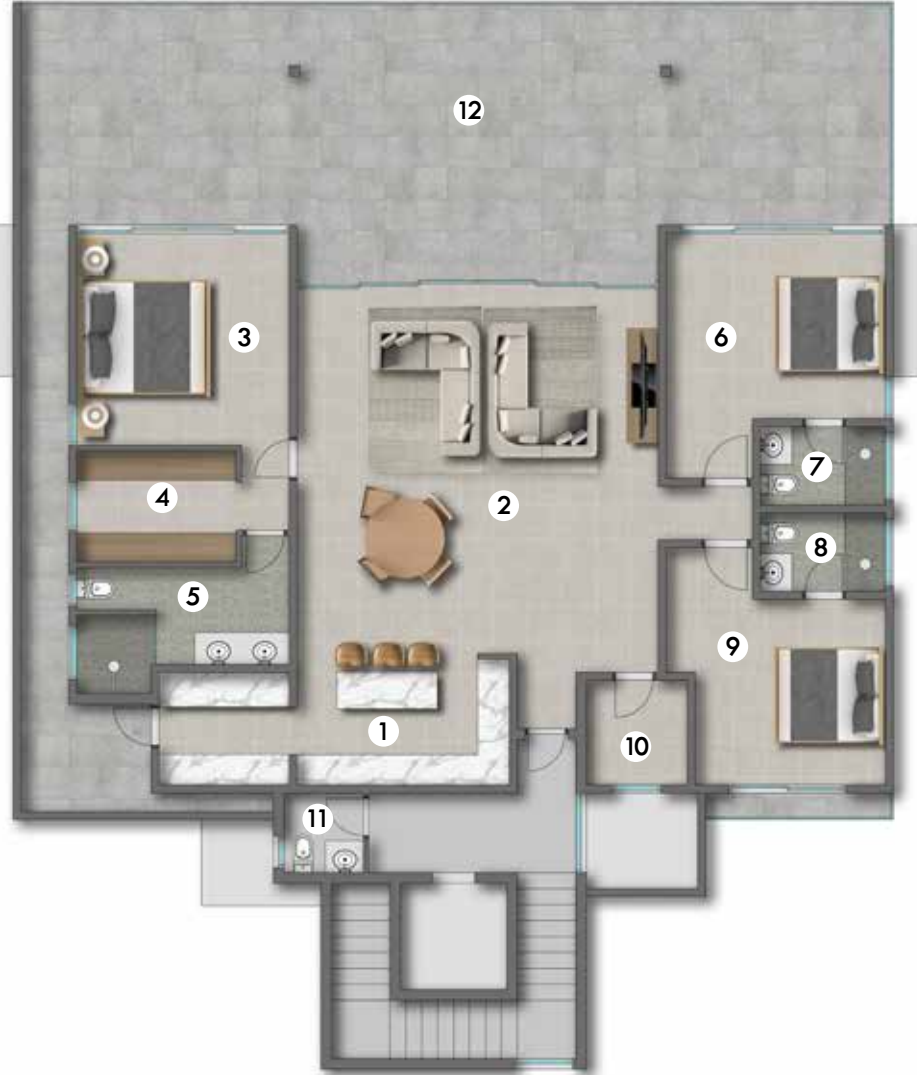
PENTHOUSE TYPE 1 FLOOR PLAN

Penthouse de type 1 plan

PENTHOUSE
TYPE 1

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	51m ²
3. Master Bedroom	18m ²
4. Walk-In-Closet	6m ²
5. Master Bathroom	8m ²
6. Bedroom 1	17m ²
7. Bathroom 1	4m ²
8. Bathroom 2	4m ²
9. Bedroom 2	17m ²
10. Office	4m ²
11. Main Toilet	3m ²
12. Balcony	90m ²

TOTAL 238 m²



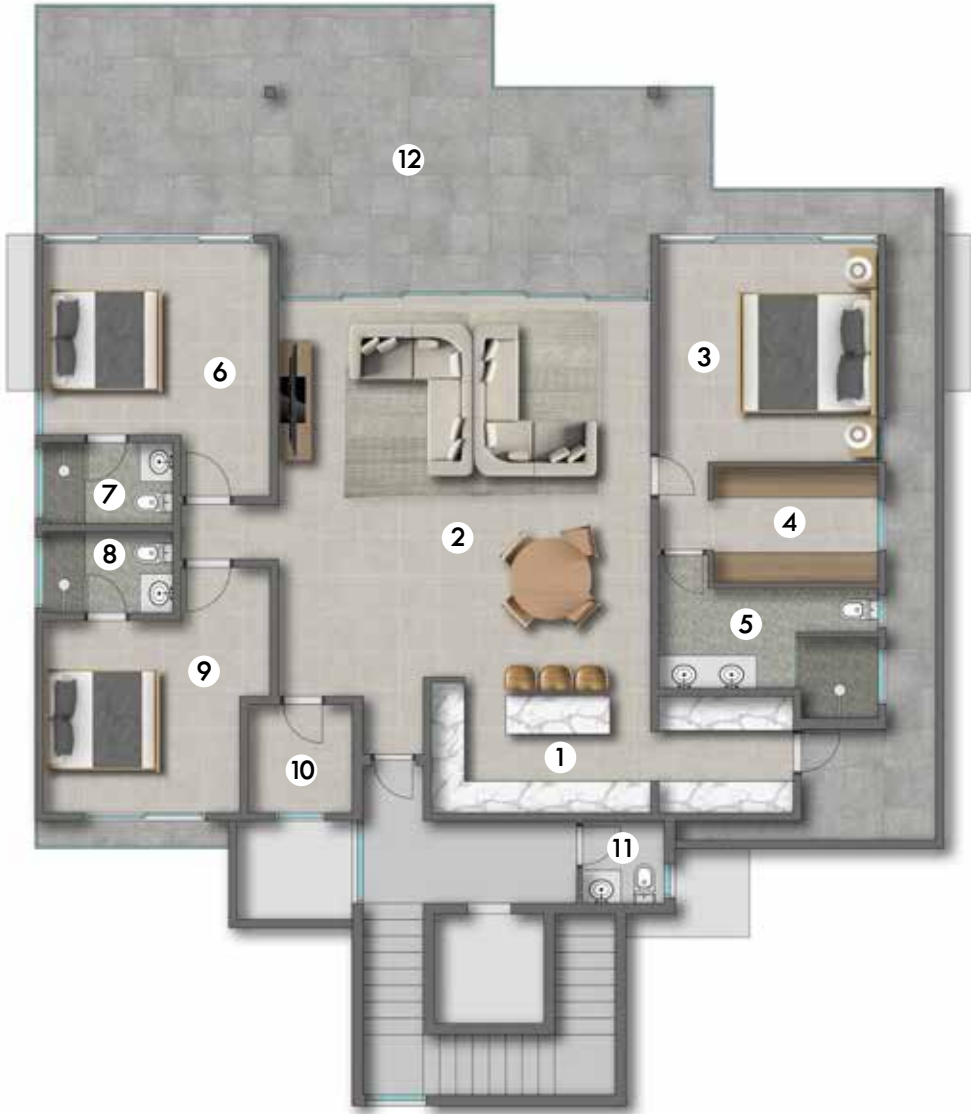


PENTHOUSE TYPE 2 FLOOR PLAN

Penthouse de type 2 plan

PENTHOUSE
TYPE 2

1. Kitchen	16m ²
2. Living & Dining	51m ²
3. Master Bedroom	18m ²
4. Walk-In-Closet	6m ²
5. Master Bathroom	8m ²
6. Bedroom 1	17m ²
7. Bathroom 1	4m ²
8. Bathroom 2	4m ²
9. Bedroom 2	17m ²
10. Office	4m ²
11. Main Toilet	3m ²
12. Balcony	70m ²
TOTAL	218 m ²



EXPERIANCE THE JOY OF LIVING
Vivez la joie de vivre



THE
SAND
TROU AUX BICHES



SPECIFICATION

CONCRETE WORKS

- Reinforced concrete, beams, staircases
- Intermediate slabs, sloping roof slabs and flat roof slabs

WALLS

- Generally 150mm thick and 100mm thick block wall for non-structural internal walls

OPENINGS

- Powder coated aluminium windows and doors with clear glazing
- Solid timber entrance doors
- Semi-solid flush doors

ROOFING

- Flat area of roof slab treated with waterproofing membrane

EXTERNAL WALL FINISHES

- Smooth and textured render finish to walls and emulsion paint

INTERNAL WALL FINISHES

- Generally smooth render and emulsion paint

FLOOR FINISHES

- Generally render and emulsion paint to soffit of slabs
- Selected slabs areas to be off shutter concrete finish and emulsion paint

ELECTRICAL INSTALLATION

- General Power and earthing system for each apartment
- Stand by generator for specific reticulation
- Sanitary wares to Architects selection
- Tap ware to Architects selection
- Electrical outlet for kitchen appliances

PLUMBING INSTALLATION

- Hot, cold water installation to kitchen and bathrooms

FIRE FIGHTING SYSTEM

- Portable fire extinguishers + Fire Hose reel
- Conventional Fire Alarm System
- Allowance for future centralised satellite television
- Passengers Lifts
- Common area internal and external lighting
- CCTV Camera

AIR CONDITIONNING INSTALLATION

- Provision for sockets

WASTE DISPOSAL

- Connection to main sewer

REFUSE DISPOSAL

- All units to have refuse enclosure to take wheels bins

SECURITY

- Main entrance located adjacent to 24hr manned security post
- Single syndic controlled alarm and rapid response

SUNDRIES

- Built in furniture for kitchen including granite work tops are to be discussed with the prospective owners
- Balustrades / External Balustrade to be painted

CAHIER DES CHARES

TRAVAUX EN BÉTON

- Béton armé, poutres, escaliers
- Dalles intermédiaires, dalles de toit en pente et dalles de toit plat

MURS

- Généralement 150 mm d'épaisseur et 100 mm d'épaisseur mur en blocs pour murs intérieurs non structuraux

OUVERTURES

- Fenêtres en aluminium enduit de poudre et portes avec vitrage clair
- Portes d'entrée en bois massif
- Portes intérieures semi-pleines

TOITURE

- Surface plat de la dalle de toit traitée avec Membrane d'étanchéité.

FINITIONS DES MURS EXTÉRIEURS

- Finition de rendu lisse et texturée sur les murs et peinture émulsion

FINITIONS DES MURS INTERNES

- Enduit généralement lisse et peinture émulsion

FINITIONS DE PLANCHER

- Généralement enduit et peinture en émulsion sur le soffite des slabs
- Zones de dalles sélectionnées pour être hors béton d'obturation peinture de finition et d'émulsion

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

- Système général d'alimentation et de mise à la terre pour chaque appartement
- Générateur de secours
- Sanitaires à la sélection des architectes
- Robinet à la sélection des architectes
- Prise électrique pour appareils de cuisine

PLOMBERIE

- Installation d'eau chaude et froide dans la cuisine et salles de bains

SYSTÈME DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

- Extincteurs portatifs + tuyau d'incendie
- Système d'alarme incendie conventionnel
- Allocation pour futur satellite centralisé télévision
- Ascenseurs
- Interne et externe lumière
- Caméra de vidéosurveillance

INSTALLATION DE CLIMATISATION

- Provision pour prises

TRAITEMENT DES DÉCHETS

- Raccordement au tout à l'égout

ÉLIMINATION DES DÉCHETS

- Toutes les unités doivent avoir une enceinte à ordures à prendre bacs à roulettes

SÉCURITÉ

- Entrée principale située à côté du 24hr poste de sécurité habité
- Syndic unique contrôlé alarme et rapide réponse

ARTICLES DIVERS

- Meubles encastrables pour la cuisine comprenant les plans de travail en granit sont à discuter avec les futurs propriétaires
- Garde-corps en verre

