

ISEO

SAINT MALO, MAURITIUS

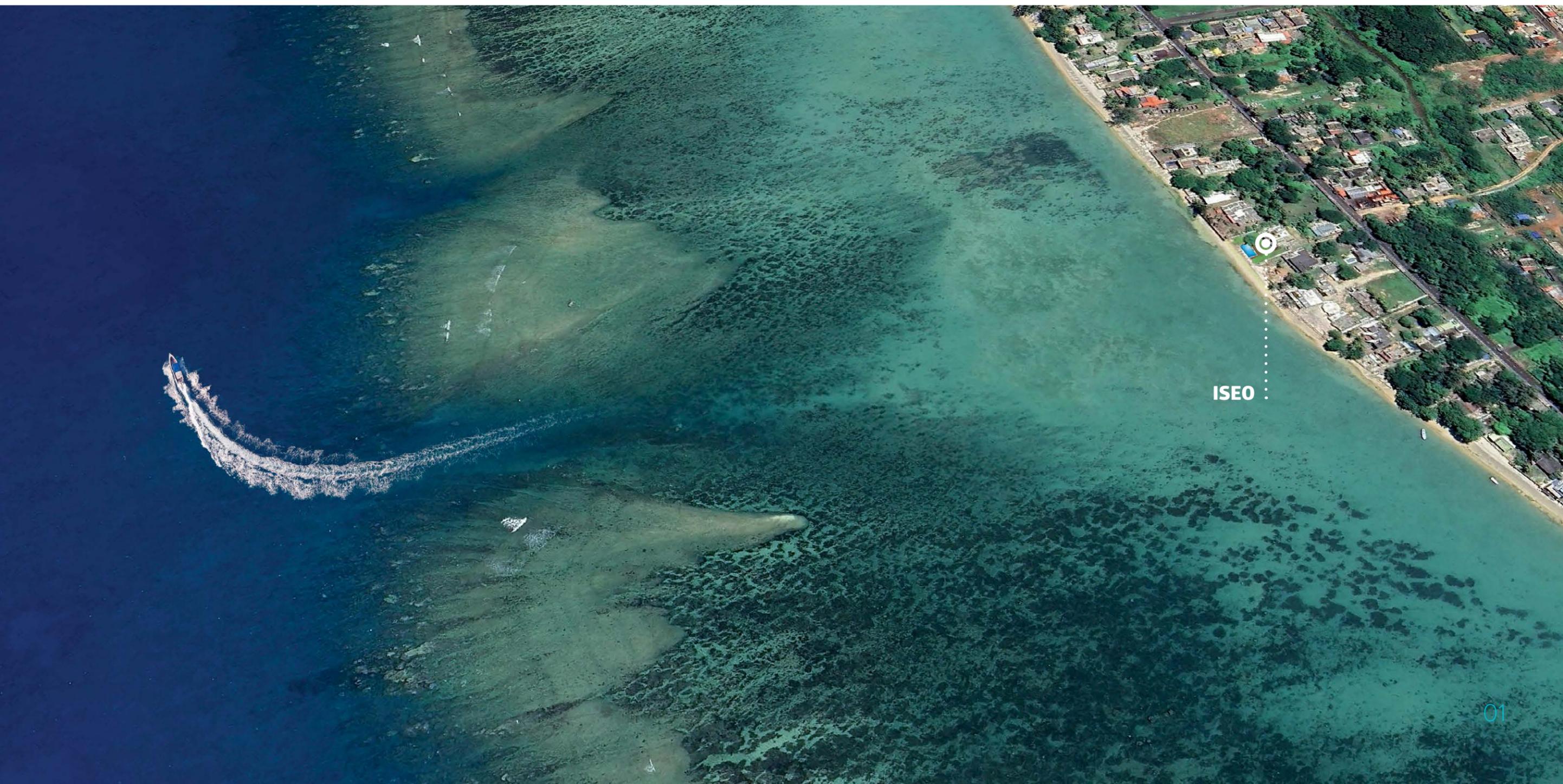
À propos d'ISEO

ISEO est un développement immobilier pieds dans l'eau situé au nord-ouest de l'île Maurice, dans un petit village appelé Saint Malo. Ce village côtier préservé au cœur de Baie du Tombeau est niché entre les champs de canne à sucre verdoyants, les montagnes et le lagon bleu turquoise.

ISEO se trouve sur un des rares terrains pieds dans l'eau en pleine propriété.

La possession d'un **terrain en pleine propriété en bord de mer** est un privilège rare à l'île Maurice. En effet, la plupart des propriétés côtières de l'île sont louées à bail, et appartiennent donc au gouvernement. L'achat d'un terrain en pleine propriété permet à l'acquéreur d'éviter les risques liés à l'augmentation des loyers, à la réquisition obligatoire et aux difficultés de revente à l'approche de l'expiration du bail.

Étant construit sur un terrain en pleine propriété, ISEO répond aux critères du régime mauricien « *Ground + 2* ». Il est donc accessible aux étrangers.



*Un
emplacement
stratégique*

Avec une infrastructure récemment modernisée et proche des principaux axes routiers de l'île, Saint-Malo est proche de toute commodité tout en conservant le charme et l'intimité typique d'un petit village côtier. Unique en son genre, cette côte est un choix parfait pour un mode de vie équilibré.

Saint-Malo doit aussi sa popularité à son lagon turquoise, idéal pour les activités nautiques : les promenades en bateau font partie intégrante de la vie à ISEO. Descendez vos escaliers et montez à bord de votre bateau pour des moments de plaisir et de découverte sans limites.



Le style de vie

Business : ISEO est l'un des seuls projets en bord de mer situé à quelques minutes seulement de Port-Louis, la capitale, et d'autres principaux centres d'affaires tels que Moka ou Ébène.

Restauration gastronomique et vie nocturne : À seulement 30 minutes d'ISEO, découvrez la ville de Grand Baie avec ses nombreux restaurants, cinémas, bars et ses stations balnéaires pour une sortie étincelante en famille ou entre amis.

Shopping : À une dizaine de minutes se trouvent plusieurs centres commerciaux tels que Riche Terre Mall, Mahogany Shopping Promenade ou encore le Caudan Waterfront...

Sports et bien-être : Offrez-vous un moment de détente dans l'un des spas le long du littoral ou dans l'un des célèbres clubs de sport, équipés de terrains de padel; foot; rugby; tennis, etc. À vous de choisir !

Activités nautiques : Nage avec les dauphins, plongées dans les parcs marins, pêche au gros, croisières au coucher de soleil, plages de sable blanc ou exploration d'îles isolées pourraient bientôt faire partie de votre quotidien.

Rencontrez les habitants : Rencontrez Gérald, le plongeur; goûtez au «street-food» mauricien avec Rajesh; et découvrez le célèbre jardin botanique de Pamplémousses avec Sashti... Nous avons hâte de vous accueillir à ISEO.



Le projet

ISEO est un immeuble exclusif en bord de mer comprenant quatre appartements et un penthouse. Inspiré par l'environnement préservé du lieu ainsi que par l'architecture traditionnelle de l'Île Maurice, le cabinet renommé Architects Studio Ltd nous offre un complexe résidentiel privé en parfaite harmonie avec la nature environnante.



Le 'masterplan'

Toutes les unités partagent un espace extérieur et ont un accès direct à la plage via une porte sécurisée. Les terrasses, modernes et confortables, s'ouvrent sur le jardin privé.

La piscine commune et l'espace barbecue, à seulement quelques mètres de la plage, offrent le cadre idéal pour se détendre ou recevoir famille et amis, en toute convivialité.

Niveau	Unité	Parkings	m ²	Chambres	SDB
Rez-de-jardin	Unité 1	2	156	3	3
	Unité 2	2	120	2	2
Premier étage	Unité 3	2	156	3	3
	Unité 4	2	120	2	2
Penthouse	Unité 5	2	213	3	3

Chacune des unités bénéficie de 2 places de parking au sous-sol, vous permettant d'accéder sans effort à votre résidence grâce à l'ascenseur.





Cet exceptionnel penthouse est composé d'une terrasse ouverte de 69 m² avec piscine à débordement, comprenant également un espace salon et des chaises longues. Il offre aussi la possibilité de profiter d'un espace barbecue. À l'intérieur, les vastes espaces de vie s'harmonisent autour d'une cuisine ouverte.

Invitez amis et famille pour vous amuser, ou pratiquez l'art de ne rien faire du tout.

Penthouse : le living



*Penthouse :
les chambres*

La chambre principale avec sa salle de bain attenante et son grand dressing s'ouvre magnifiquement sur la terrasse et son deck en bois naturel. Au coucher du soleil, détendez-vous dans la baignoire extérieure, en profitant de la vue panoramique sur l'océan.

Les 3 chambres du penthouse disposent chacune de leur salle de bain et de leur balcon privés.



Penthouse : le plan

Surplombant l'océan Indien, le penthouse offre tout le confort attendu d'une maison pieds dans l'eau et plus...

Les intérieurs sont dominés par une palette naturelle, aux matières contemporaines, faisant néanmoins un clin d'œil subtil à une certaine esthétique rustique et locale.

À l'extérieur la terrasse avec sa vue imprenable ne cessera de vous fasciner avec un tableau en permanente évolution.



SURFACE	m ²
Salon, salle-à-manger et cuisine	50.61
Chambre principale (CP)	13.17
Salle de bain chambre principale	11.66
Chambre 2 (C2)	18.62
Salle de bain chambre 2	4.70
Chambre 3 (C3)	16.66
Salle de bain chambre 3	6.36
Buanderie	5.80
Entrée	5.86
Circulation, murs et conduits	10.27
Surface couverte totale	143.71
Terrasse ouverte	69.07
Superficie brute totale	212.78



*Appartements :
le living*

Tous les appartements bénéficient d'une vue imprenable sur l'océan dès le moment où vous franchissez la porte d'entrée. La cuisine européenne et les espaces de vie spacieux, baignés de lumière naturelle et de nuances de bleu, contribuent à estomper la frontière entre intérieur et extérieur.





Tous les appartements disposent d'une chambre principale ouverte sur la véranda. Plongez dans une vie où chaque jour commence et finit avec une vue imprenable sur l'océan.

Chaque chambre bénéficie de sa salle de bain attenante. Lumineuses et aérées, elles offrent un refuge apaisant où vous pourrez rafraîchir vos cheveux salés par les aventures de la journée !

Appartements : les chambres



*L'appartement
de 3 chambres*

SURFACE	m ²
Salon, salle-à-manger et cuisine	56.52
Terrasse couverte	26.84
Chambre principale (CP)	14.20
Salle de bain chambre principale	4.50
Chambre 2 (C2)	9.23
Salle de bain chambre 2	4.50
Chambre 3 (C3)	12.82
Salle de bain chambre 3	4.78
Buanderie	5.73
Circulation, murs et conduits	16.66
Superficie couverte (brute) totale	155.78



UNITÉS 1 & 3

SURFACE	m ²
Salon, salle-à-manger et cuisine	37.49
Terrasse couverte	27.45
Chambre principale (CP)	12.68
Salle de bain chambre principale	4.68
Chambre 2 (C2)	13.02
Salle de bain chambre 2	4.51
Buanderie	4.00
Circulation, murs et conduits	16.52
Superficie couverte (brute) totale	120.35

*L'appartement
de 2 chambres*



UNITÉS 3 & 4

Spécifications

1. GÉNÉRAL

1.1 Fondations

> Fondations en béton armé, issues d'une excavation solide, étanchéifiées contre l'humidité et protégées contre les termites selon les spécifications de l'ingénieur.

1.2 Superstructure

> Cadre et planchers en béton armé, murs extérieurs en blocs de 200 mm selon les spécifications de l'ingénieur.

1.3 Toit

> Dalle inclinée à 2 % pour l'évacuation des eaux, et étanchéifiée avec double couche d'étanchéité.

> Le spécialiste de l'étanchéité fournira une garantie minimale de 10 ans pour tous les travaux d'étanchéité.

> Étanchéité sur toute la hauteur jusqu'au mur de parapet et au couronnement.

2. APPARTEMENTS ET PENTHOUSES

2.1 Sols

> Sols intérieurs et vérandas en carrelage grand format, posé avec joints de dilatation et joints serrés selon les spécifications de l'architecte.

> Terrasses en bois dur suspendu ou en composite, bambou composite ou équivalent.

> Joint de dilatation – MIGUA ou équivalent.

2.2 Plinthes

> Plinthes intérieures en bois traité pré-peint ou PVC.

> Salles de bains avec plinthes en carrelage de porcelaine.

2.3 Murs

> Murs intérieurs en blocs de 200, 150 et 100 mm, enduits lisses et peinture non-

toxique à base d'eau.

> Peinture extérieure en émulsion haute qualité résistante aux UV, selon les spécifications de l'architecte.

> Certains murs seront habillés de pierres de champs sélectionnées.

2.4 Plafonds

· Plafonds des salles de bains en panneau résistant à l'humidité avec peinture acrylique résistante à l'humidité.

> Les plafonds accentués sélectionnés seront lissés et en béton brut.

2.5 Cuisines

> Cuisines équipées sur mesure, de norme européenne, avec plans de travail et dosserets en quartz.

2.6 Salles de bains

> Articles sanitaires et robinetterie conformes aux normes internationales avec garanties et stock en attente.

> Écrans de douche en verre trempé sans cadre.

2.7 Portes intérieures

> Porte d'entrée principale en bois massif.

> Portes internes semi-massives, finition placage bois.

2.8 Placards encastrés

> Placards intégrés avec finition placage.

2.9 Ouvertures extérieures

> Profils en aluminium thermolaqué et verre laminé, certifiés pour les charges cycloniques.

2.10 Balustrades et Écrans

> Systèmes de verre trempé sans cadre.

> Écrans décoratifs en bois dur, résineux traité et/ou aluminium.

2.11 Éclairage et Électricité

> Installations d'éclairage et d'électricité intégrées selon les spécifications de l'architecte et de l'architecte d'intérieur.

3. ESPACES COMMUNS

> Carrelage grand format antidérapant et plinthes.

> Escalier avec carreaux antidérapants.

> Rampe en bois dur ou résineux traités.

> Ascenseur pour résidents et finitions sélectionnées par l'architecte.

> Éclairage mural et plafonnier sélectionné par l'architecte.

4. TRAVAUX EXTÉRIEURS

4.1 Sécurité

> Site clos et sécurisé avec murs en blocs enduits et peints et clôture végétalisée.

> Caméras de sécurité périmétriques.

4.2 Parking

> Le nombre total de places de stationnement est de 10, pour un total de 5 unités.

4.3 Espaces de rangement verrouillables

> Espaces de rangement individuels, verrouillables et sécurisés dans la zone du sous-sol.

5. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

> Une attention particulière est accordée au paysage avec un mélange de pelouses, palmiers et autres espèces tropicales pour un excellent équilibre de couleurs et d'espèces.

6. SERVICES

6.1 Eau potable

> Stockage d'eau potable sur place avec réserve de 3 jours.

6.2 Eau chaude

> Eau chaude solaire et/ou électrique installé sur le toit du bâtiment.

6.3 Alimentation électrique

> Alimentation électrique monophasée en 220V, et alimentation de secours par

générateur.

6.4 Points de recharge pour voitures électriques

> Possibilité d'installation de bornes de recharge à la discrétion des propriétaires.

6.5 Climatisation

> Provision de système de climatisation 'split' pour toutes les chambres avec unité extérieure intégrée dans l'enveloppe du bâtiment.

> Ventilateurs de plafond dans toutes les chambres et salons.

6.6 IT et données

> Point de connexion internet via fibre optique haut-débit.

> Point de connexion pour accès aux chaînes satellitaires.

6.7 Stratégie des eaux usées

> Le projet sera connecté au réseau d'assainissement du *Wastewater Managment Authority* (WMA).

6.8 Eaux pluviales

> Toutes les eaux pluviales t canalisées vers une élimination sur site, soit dans des absorptions souterraines, soit dans des ravines paysagères.

6.9 Déchets

> Espace de collecte des déchets pour la collecte municipale, y compris une option de recyclage.

7. OPTIONS

> Pack déco (meubles amovibles).

> Volets roulants de véranda (modèle et couleur spécifiés).

> Station de recharge pour voitures électriques.

> Unité de climatisation dans les salons.

> Digidoc / interphone pour l'accès piéton.



ISEO
ÉCRIVEZ UNE NOUVELLE PLAGE...



ÎLE MAURICE

INVESTIR EN TOUTE SÉCURITÉ ET EN PARFAITE SÉRÉNITÉ

Depuis son indépendance en 1968, l'Île Maurice a consolidé sa position en matière de stabilité économique, sociale et politique. Avec son système juridique fiable hérité du Code civil Français, elle abrite une économie diversifiée et dynamique. En 2024, l'Île Maurice se classe en tête du *Chandler Good Government Index* sur la région africaine.



À propos de l'île Maurice

Taille: 65 km de long sur 45 km de large.

Climat: Maurice bénéficie d'un climat enviable toute l'année: les températures varient entre 25°C et 33°C en été, entre 17°C et 25°C en hiver, et celles de la mer entre 20°C et 29°C.

Fiscalité: L'île Maurice a adopté une politique fiscale attrayante, et signé des conventions fiscales avec de nombreux États dont la France.

PIB: Les perspectives sont favorables, avec une croissance réelle du PIB projetée à 4,9 % en 2024 (USD 34B) et environ 3,5 % à moyen terme, en ligne avec la croissance pré-COVID.

Culture: La diversité et la richesse culturelle de l'île Maurice lui confèrent son charme et son originalité. Ce petit joyau de l'Océan Indien rassemble des personnes d'origine européenne, africaine, indienne et chinoise, qui vivent en harmonie.

Education: Les langues parlées sont le français et l'anglais, notamment dans les écoles privées. L'enseignement supérieur accueille des universités et campus de classe mondiale.

Gouvernance: L'Index Ibrahim a classé l'île Maurice en tant que «Pays Leader en Gouvernance Globale» en Afrique pendant douze années consécutives.

Connexion internet: Haut-débit via la fibre optique.

Services de santé: Normes internationales.



INVESTIR À ISEO

QUESTIONS / RÉPONSES POUR UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION

Comment ce projet est-il accessible aux étrangers ?

Le «*Ground+2 Scheme*» du gouvernement mauricien accorde un permis de résidence aux non-citoyens lors de l'acquisition d'une propriété résidentielle dans un immeuble d'au moins 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée, pour un montant supérieur à USD 375,000 ou montant équivalent en devise étrangère ou mauricienne. Le permis de résidence est soumis à l'approbation de l'Economic Development Board (EDB).

Quelle est la durée de validité du permis de résidence ?

Le permis de résidence est valide aussi longtemps que le non-citoyen reste propriétaire d'une propriété résidentielle dans le cadre du schéma G+2 ou autres schémas similaires.

Le développeur peut-il aider à faire une demande de permis de résidence ?

Oui, notre équipe vous assistera jusqu'à l'obtention de votre permis de résidence.

Quand le projet sera-t-il livré ?

La construction commencera dès que nous atteindrons notre seuil financier. La construction prendra environ 18 mois à partir du début du programme de construction.

Comment acheter une unité sur plan ?

Comme en France, l'achat sur plan prend la forme juridique d'une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Il s'agit d'un contrat par lequel l'acheteur acquiert une propriété qui n'a pas encore été construite ou qui est en construction.

Comment le prix de vente est-il payable ?

Lors de la signature du Contrat de Réservation Préliminaire (CRP) un dépôt de 5% devra être transféré dans le compte séquestre du notaire. Le calendrier de paiement est ensuite basé sur l'avancement des travaux.

Comment mon investissement est-il sécurisé ?

Tous les contrats VEFA sont reçus par un notaire et offrent aux acheteurs un niveau élevé de sécurité grâce à une garantie financière d'achèvement (GFA) bancaire liée à leur acquisition. En cas de défaillance du promoteur, la banque partenaire veille à ce que le projet soit terminé et livré selon les spécifications initiales.

Les unités sont-elles meublées ?

Les appartements sont livrés avec une cuisine européenne comprenant des appareils électroménagers de qualité ainsi que des salles de bains et buanderies entièrement meublées. Un pack de meubles et déco « Déco pack » correspondant aux images de synthèse est disponible à l'achat sur demande auprès de l'équipe de vente. La personnalisation de la cuisine est possible sur demande, à condition qu'elle soit effectuée avec le même fournisseur. Tous frais supplémentaires liés à la personnalisation seront à la charge de l'acheteur.

Est-il possible de revendre mon unité ?

Oui, le propriétaire du logement est autorisé à revendre sa propriété à n'importe quel stade du développement après la signature de l'acte de vente, et sans exigence de prix minimum. Il n'y a pas d'impôts sur la plus-value immobilière, cependant un droit de transfert foncier de 5% devra être payé par le vendeur, et le nouvel acheteur devra payer 5% de droits d'enregistrement.

Mentions légales

Images de synthèse : Les images de synthèse sont destinées à des fins illustratives uniquement et doivent être traitées comme des indications générales de la qualité et du style du développement. Les images peuvent inclure des mises à niveau intérieures optionnelles moyennant des frais supplémentaires.

Les plans : Les plans sont destinés à des fins illustratives uniquement et doivent être traités comme des indications générales. La disposition peut varier légèrement pour refléter les modifications liées au permis de construire et/ou autres restrictions.



ISEO

SAINT MALO, MAURITIUS

ISEO est un projet de Remzo Green Ltd
Saint Malo, Baie du Tombeau, Mauritius

Développeur	<i>Remzo Green</i>
Architecte	<i>Architects Studio</i>
Architecte d'intérieur	<i>VDS Interior Design</i>
Ingénieur	<i>DWC Sivest</i>
Chef de projet	<i>ProPillar</i>
Illustrations 3D	<i>Xworx</i>
Graphisme	<i>The Ideas Store</i>



Success with every move.

Tel : +230 263 2192
Email : mauritius@seeff.com
Web : seeff.mu