



NOSSYBLUE
LUXURY VILLAS | MAURITIUS



Suspendue entre ciel et mer et accrochée à la montagne de la Tourelle, "Nossyblue" est un ensemble de 6 villas privées de luxe. Ce développement est inséré dans la Plantation Marguery, complexe résidentiel et commercial très prisé au coeur de Rivière Noire.

Hovering between sky and sea, attached to the Tourelle du Tamarin mountain, Nossyblue consists of 6 private luxury villas. This harmonious ensemble is located in Plantation Marguery, a popular residential and commercial locality in the heart of Black River.



*« Portez toujours votre regard vers
le soleil – et l’obscurité tombera
derrière vous. »*

Walt Whitman

“Keep your face always
toward the sunshine - and
shadows will fall behind you.”

Walt Whitman



Rivière Noire, un art de vivre

Vivez au rythme tropical de l'île Maurice.

La région de Tamarin / Rivière Noire est située sur la côte ouest de Maurice, une des plus belles de l'île. Elle connaît depuis quelques années un développement haut de gamme avec toutes les infrastructures nécessaires. Elle met à votre disposition un vaste éventail d'activités: golf, kite-surf, randonnées, nage avec les dauphins et bien plus encore.

Vous disposerez également, à proximité, de toutes les commodités: commerces, écoles, centres sportifs, centres de bien-être, centres médicaux.

Tamarin / Rivière Noire est le lieu privilégié des amoureux de la nature et du sport. Offrant une atmosphère paisible, quasi-familiale, cet endroit garantit une qualité de vie magique.

Black River, an art of living

Experience the tropical rhythm of Mauritius.

The Tamarin-Black River region is found on the west coast of Mauritius, one of the most beautiful on the island. For some years now, it has been developing exponentially with the necessary infrastructure within easy reach. It offers a wide range of activities: golf, kite-surfing, hiking, swimming with dolphins and much more.

Nearby, you will find all the desired amenities: shops, schools, sports and wellness centres, healthcare units...

Tamarin-Black River is the perfect setting for nature and sport lovers. It offers a peaceful, family-like atmosphere, providing a touch of enchantment to one's life.



Distance / Proximité

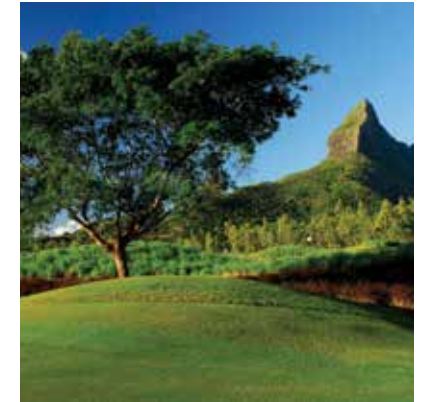
- Tamarin 4 km
- Cascavelle 13 km
- Flic-en-Flac 18 km
- Quatre-Bornes 23 km
- Port-Louis 34 km
- Le Morne 15 km
- SSR Airport 55 km

Location Plan / Plan de Situation



Distance / Proximité

- La Balise Marina 2 min
- Ruisseau Créole 1 min
- National Park 8 min
- London Way 5 min
- La Preneuse Beach 6 min
- Riverland Club 15 min





Une richesse architecturale

Architectural richness

L'architecture, mariage entre un style contemporain et l'esprit Mauricien, se fond dans un environnement unique.

Elle intègre la vue exceptionnelle de la Baie de Rivière Noire, du Morne et des montagnes du plus grand Parc National de Maurice.

Pour parfaire cette intégration, Nossyblue a été réalisé avec les meilleurs matériaux. Ses finitions sont la preuve de l'attention portée aux moindres détails: façades en pierres volcaniques, revêtements en bois, ventilation naturelle, larges baies vitrées, volets avec persiennes sur toutes les ouvertures.

Pour chaque villa l'emplacement a été étudié afin de lui offrir une pleine vue sur le lagon bleu turquoise de la baie.

Nossyblue's design is the perfect combination of contemporary style and Mauritian spirit, cast in a unique environment.

In a breath-taking panorama, the eye wanders over the exquisite Black River bay, Le Morne Mountain and the wooded highlands comprising the largest National Park of Mauritius.

To complete this ideal integration, Nossyblue was realized with the best materials. Every detail of its perfect finish clearly indicates the high level of attention achieved: volcanic rock facades, wood flooring, natural ventilation, large bay windows and shutters with louvers on all openings.

The position of each villa has been carefully studied so as to offer the best view on the turquoise blue lagoon of the bay.

L'Espace à Vivre Extérieur Réinventé

Living Reinvented

Donnant sur Le Morne Brabant, classé patrimoine mondial par l'Unesco, la vue vous réserve quotidiennement des couchers de soleil fantastiques.

Chaque jour renouvelle la douceur de vivre à Maurice.

L'espace à vivre intérieur ouvert et les larges baies offrent une sensation dedans/dehors unique, prolongée par une piscine à débordement qui vous fait plonger dans l'océan.

Overlooking Le Morne Brabant, recognized as a World Heritage Site by Unesco, the location offers you fantastic sunsets each day.

The sweetness of living in Mauritius is renewed every day.

The extensive interior living space and the wide bays create a unique indoor-outdoor feeling, prolonged by an infinity pool giving you the sensation of diving into the ocean.





L'architecture de l'espace de vie principal, avec ses hauts plafonds, et ses larges baies vitrées, offre des volumes rares, ouverts sur une large terrasse qui inspire un sentiment de liberté en harmonie avec la nature environnante.

The design of the main living area, with its high ceilings and wide bay windows, offers rare volumes, opening on a large terrace that inspires a feeling of freedom in harmony with the surrounding natural beauty.

Invitation au Plaisir

Invitation to Pleasure

Conçues pour votre confort, les salles de bain principales, en-suite, proposent une double vasque, une douche, un WC indépendant, et un grand dressing.

Une baignoire est incorporée par maison. Leur décoration épurée invite à la détente.

Cette ambiance apaisante permet de se ressourcer pleinement et de profiter de chaque minute dans votre havre de paix personnel !

Designed for your comfort, the en-suite bathroom in the master rooms offers a double basin, a shower, an independent WC and a large dressing.

A bathtub is included in each house and the sober decoration induces deep relaxation.

This soothing atmosphere makes it possible for you to revitalise yourself and enjoy every minute in your personal haven!





Your Preferred Residence
Votre Résidence Privilégiée

Villas tailored to your expectations
Des Villas à la Hauteur de vos Attentes



Elevations / *Elévations*

West Elevation



North Elevation



Masterplan / *Plan de Masse*



Legend

- 1. Villa 01
- 2. Villa 02
- 3. Villa 03
- 4. Villa 04
- 5. Villa 05
- 6. Villa 06
- 7. Entrance
- 8. Security Post

Légende

- 1. Villa 01
- 2. Villa 02
- 3. Villa 03
- 4. Villa 04
- 5. Villa 05
- 6. Villa 06
- 7. Entrée
- 8. Sécurité



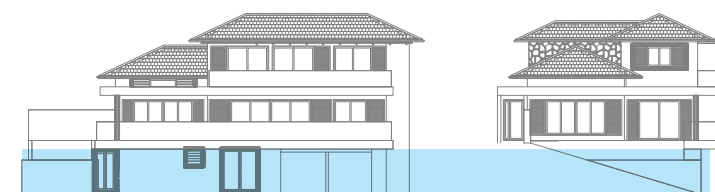
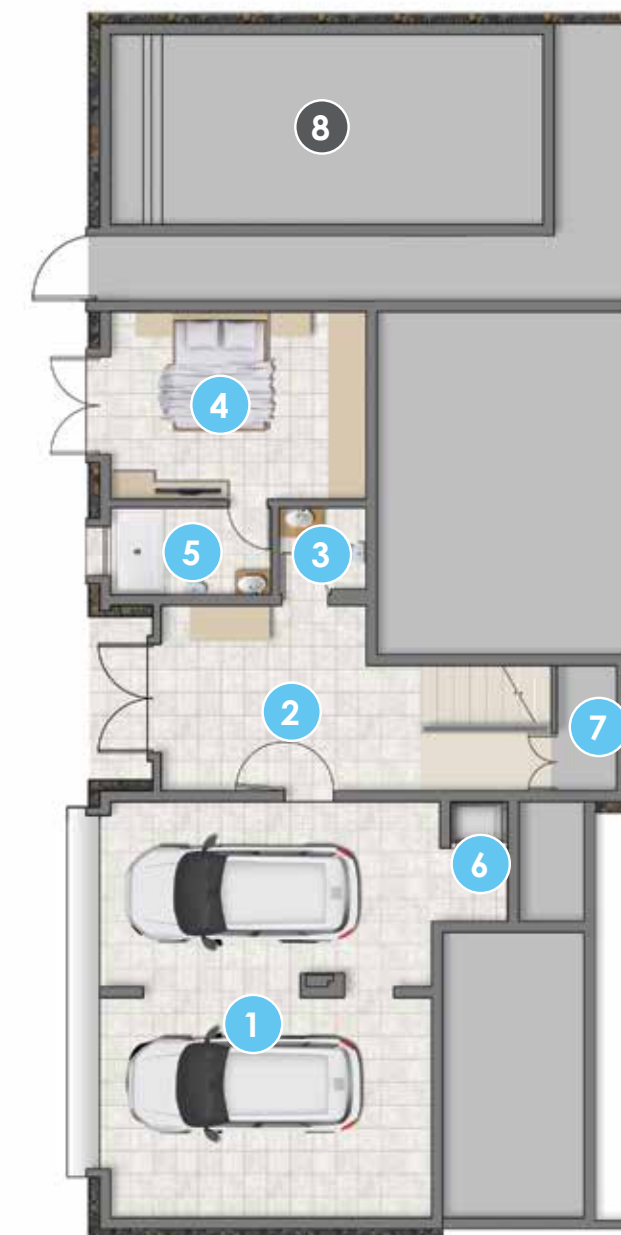
Villa Type 1

Details / Détails	Surface Area	
	Net / Net	Gross / Brut
Lower Ground Floor / Sous Sol	96.27	121.00
Ground Floor / Rez de Chaussée	123.43	142.10
Covered Terrace / Terrasse Couverte	58.83	58.83
External Terrace / Terrasse Externe	17.13	17.13
First Floor / Premier Etage	87.92	106.60
Covered Terrace / Terrasse Couverte	18.50	18.50
Swimming Pool / Piscine	-	34.23
Store & Pump Area / Store & Pompe	-	41.64
Total	402.08	540.03

Lower Ground Floor / Sous Basement



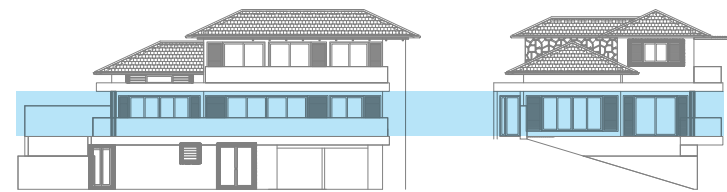
Description / Détails	m ²
1 Garage / Garage	47.11
2 Entrance Lobby / Hall D'Entrée	20.77
3 Toilet / Toilette	2.51
4 Studio Bedroom / C.à.C Studio	16.21
5 Studio Bathroom / Salle de Bain Studio	4.72
6 Lift / Monte-charge	2.31
7 Storage / Store	2.64
8 Pump & Services / Pompe & services	41.64
Total / Total	137.91



Ground Floor / Rez-de-Chaussée



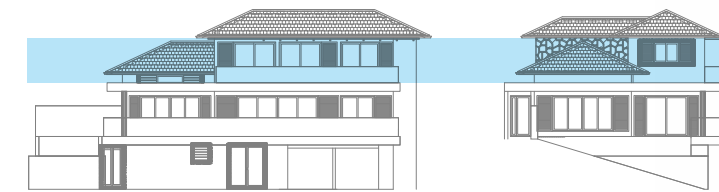
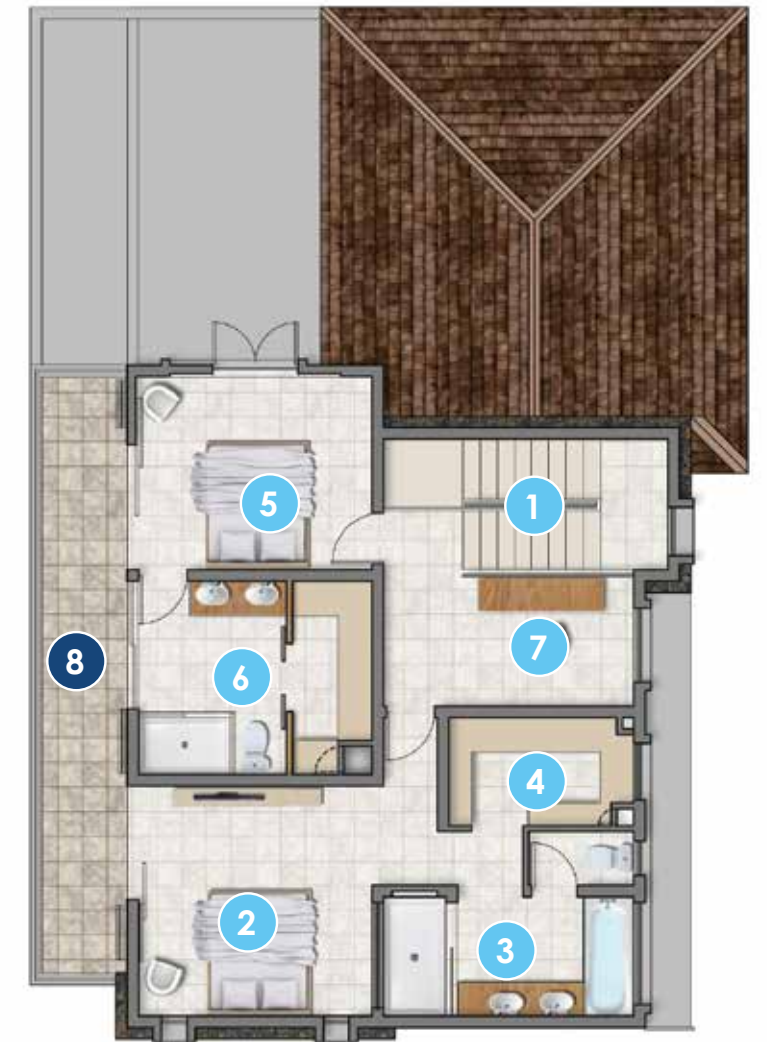
Description / Détails	m ²
1 Living / Salon	33.76
2 Dining Room / Salle à Manger	18.65
3 Kitchen / Cuisine	18.69
4 Master Bedroom 1 / Ch. Principale 1	19.89
5 Bathroom 1 / Salle de Bain 1	11.00
6 Dressing / Dressing	6.17
7 Laundry / Buanderie	6.59
8 Stairs / Escaliers	8.68
9 Terrace / Terrasse	75.96
10 Pool / Piscine	34.23
Total / Total	233.62



First Floor / Premier Etage



Description / Détails	m ²
1 Stairs / Escalier	10.03
2 Master Bedroom 2 / Ch. Principale 2	21.32
3 Bathroom 2 / Salle de Bain 2	10.85
4 Dressing / Dressing	6.17
5 Bedroom 3 / Chambre à Coucher 3	14.11
6 Bathroom 3 / Salle de Bain 3	13.60
7 Study / Bureau	11.84
8 Terrace / Terrasse	18.50
Total / Total	106.42



Villa Type 2

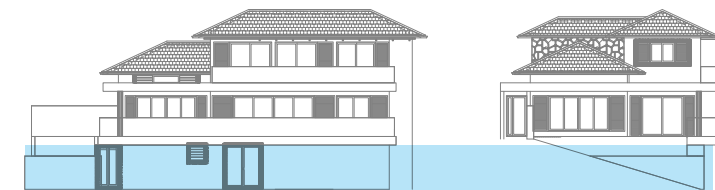
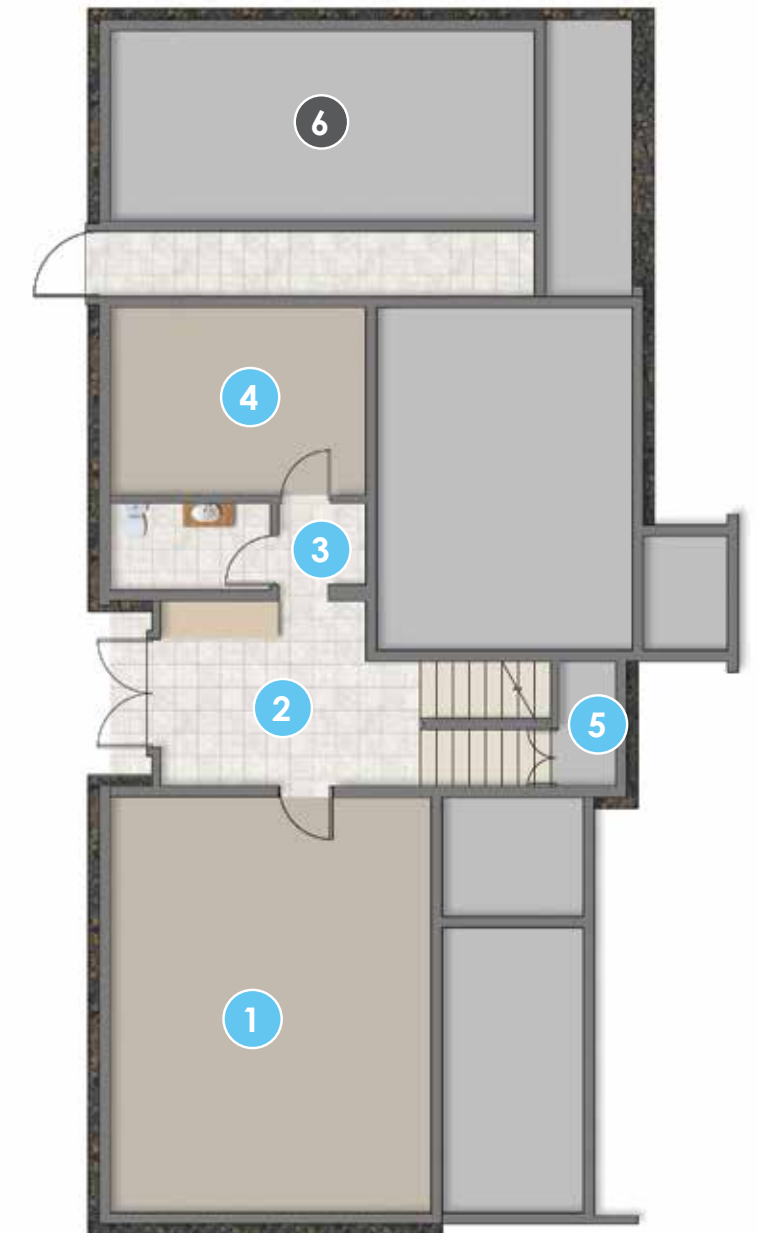


Details / Détails	Surface Area	
	Net / Net	Gross / Brut
Lower Ground Floor / Sous Sol	33.79	121.00
Lower Ground Floor Undeveloped / Sous Sol Non Développer	62.57	
Ground Floor / Rez de Chaussée	126.68	142.10
Covered Terrace / Terrasse Couverte	58.83	58.83
External Terrace / Terrasse Externe	17.13	17.13
First Floor / Premier Etage	87.41	106.60
Covered Terrace / Terrasse Couverte	18.50	18.50
Swimming Pool / Piscine		34.23
Store & Pump Area / Store & Pompe		41.64
Car Port / Garage		36.00
Total	404.79	576.03

Lower Ground Floor / Sous Basement



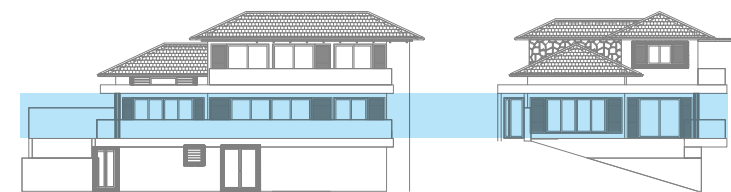
Description / Détails	m²
1 Undeveloped / Non développé	46.36
2 Lobby / Hall	26.43
3 Toilet / Toilette	4.72
4 Undeveloped / Non développé	16.21
5 Storage / Store	2.64
6 Pump & Services / Pompe & services	41.64
Total / Total	138.00



Ground Floor / Rez-de-Chaussée



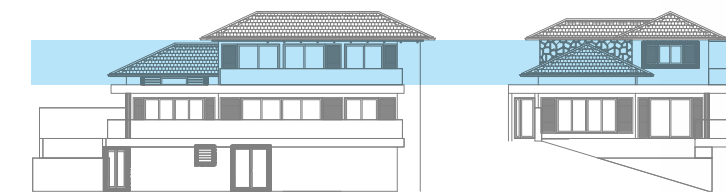
Description / Détails	m ²
1 Entrance / Entrée	3.25
2 Living / Salon	33.76
3 Dining Room / Salle à Manger	18.65
4 Kitchen / Cuisine	18.69
5 Master Bedroom 1 / Ch. Principale 1	19.89
6 Bathroom 1 / Salle de Bain 1	11.00
7 Dressing / Dressing	6.17
8 Laundry / Buanderie	6.59
9 Stairs / Escaliers	8.68
10 Terrace / Terrasse	75.96
11 Pool / Piscine	34.23
Total / Total	236.87



First Floor / Premier Etage



Description / Détails	m ²
1 Stairs / Escaliers	13.87
2 Master Bedroom 2 / Ch. Principale 2	21.32
3 Bathroom 2 / Salle de Bain 2	10.85
4 Dressing / Dressing	6.17
5 Bedroom 3 / Chambre à Coucher 3	14.11
6 Bedroom 4 / Chambre à Coucher 4	13.94
7 Bathroom 3 / Salle de Bain 3	7.15
8 Terrace / Terrasse	18.50
Total / Total	105.91



Spécifications

CONCEPT

- Le projet est conçu pour que chaque villa ait une pleine vue, de toutes les pièces principales et chambres, sur le paysage exceptionnel offert par la situation du terrain, sans nuisance directe des autres villas.
- Chaque maison dispose d'un espace commun de vie totalement ouvert (salon, salle à dîner, cuisine) et débouchant de plein pied sur une terrasse couverte et une piscine à débordement.
- Les villas offrent deux aménagements intérieurs possibles à 3 chambres (avec leur salle de bain, WC séparé et dressing en-suite) ou à 4 chambres (deux chambres de maître et deux chambres se partageant une salle de bain). Chaque villa offre la possibilité d'aménager un studio indépendant, en supplément.

VENTILATION ET CLIMATISATION

- Climatiseur dans chaque chambre à coucher.
- Ventilateur en plafonnier dans chaque chambre à coucher ainsi que le salon, salle à dîner et terrasse.
- Ventilation naturelle par naccos dans le salon, l'escalier, les salles de bain et les 2 chambres de maître.
- Volets avec persiennes pour toutes les ouvertures.

PORTES ET FENETRES

- Portes et fenêtres extérieures vitrées, en aluminium laqué.
- Portes intérieures en bois massif.

ACCES

Villas de type 1, accès par soubassement

- Porche extérieur d'entrée abrité. Porte principale en verre trempé ou bois. Interphone.
- Entrée intérieure et rangement sous palier de l'escalier.
- Escalier avec marches recouvertes de bois et rambarde en verre.
- Garage ouvert pour 2 véhicules avec monte-charge pour le rez-de-chaussée.
- Studio indépendant avec salle de bain en-suite.
- Toilette invités

Villas de type 2, accès par rez-de-chaussée

- Entrée intérieure avec porte principale en verre trempé ou bois. Interphone.
- Toilette invités en soubassement.

CUISINE

- Cuisine avec mur de rangement combinant étagères et tiroirs. Niche aménagée avec plan de travail rétractable.
- îlot central avec évier, plaque de cuisson avec hotte rétractable. Plan de travail en quartz. Rangements sur la face salle à dîner.



CUISINE (Suite)

- Appareils électroménagers fournis de marque BOSCH ou SIEMENS: réfrigérateur, four micro-ondes, four, lave-vaisselle.
- Emplacement optionnel pour un réfrigérateur double porte ou une cave à vin.

SALON

- Choix entre carrelage complet en céramique ou combinaison de carrelage et d'un carré central de plancher en bois massif (balao ou équivalent).

LINGERIE

- Porte d'accès pour le service.
- Monte-charge entre niveau entrée et niveau rez-de-chaussée pour les villas de type 1.
- Lave-linge fourni. Espace repassage.

CHAMBRES ET SALLES DE BAIN

- Chambre de maître (2 par villa, une au rez-de-chaussée et une à l'étage)
- Ventilée et climatisée. Salle de bain et dressing en-suite. WC fermé. Dressing aménagé.
- Double vasque. Plan en quartz ou bois selon choix proposés. Douche à l'italienne. Miroirs, accessoires. Meuble de rangement sous lavabos.

CHAMBRES ET SALLES DE BAIN (Suite)

- Option d'une baignoire au rez-de-chaussée ou à l'étage.

Etage, option 3 chambres

- Chambre ventilée et climatisée. Salle de bain et dressing en-suite. WC Isolé. Dressing aménagé.
- Double vasque. Plan en quartz ou en bois. Douche à l'italienne. Miroirs, accessoires. Meuble de rangement sous lavabos.

Etage, option 4 chambres

- 2 Chambres ventilées et climatisées avec salle de bain commune.
- Vasque simple. Plan en quartz ou bois. Douche à l'italienne. Miroir, accessoires. WC. Meuble de rangement sous lavabo.

BIBLIOTHEQUE/BUREAU

- Dans le cas de l'option 3 chambres, espace ouvert en mezzanine avec vue sur le salon. Prises TV et internet.

SECURITE

- Plantation Marguery est sécurisée avec poste de garde.
- La résidence Nossyblue est clôturée avec un portail privé.
- Volets avec persienne, en aluminium, sur toutes les ouvertures.



Spécifications

SECURITE (Suite)

- Porte d'entrée en bois massif ou en verre trempé avec serrure de sécurité.
- vidéo-interphone à la grille d'entrée de la résidence et interphone à chaque entrée de maison.

SERVICES

- Compteurs, électrique et eau, séparés pour chaque villa et compteur collectif pour l'éclairage extérieur.
- Chauffe-eau individuel mixte thermopompe/électricité avec réserve de 230 litres.
- Visio-interphone dans la cuisine.
- Prise de téléphone dans le salon et dans la chambre de maître principale.
- Prises de télévision et pour internet dans le salon et dans chaque chambre.
- Distribution d'eau chaude et froide en tuyauterie Pex.
- Prises et interrupteurs électriques encastrés (de marque LEGRAND ou équivalent).
- Robinetterie de marque HANSGROHE (ou équivalent).

FINITIONS

- Murs et plafonds en crépi lissé et peinture.
- Sols intérieurs en carrelage céramique calibré avec choix entre des carreaux de 60x60 cms ou des carreaux de bois-cérame de 15x90 cms.
- Sols des terrasses au choix en deck de bois ou en carrelage antidérapant des types précédents.

FINITIONS (Suite)

- Points lumineux intégrés aux murs et au plafond.

EXTERIEUR

- Résidence clôturée en mur avec parement de pierres sur la route principale. Clôture en treillis de sécurité (type betafence) végétalisé sur les autres côtés.
- Grille d'entrée à commande électronique avec portillon d'accès séparé.
- Poste de gardiennage à l'entrée.
- Séparations entre les villas par une combinaison de murets bas avec parement de pierres et de treillis bas végétalisé.
- Jardins avec plantation de base (gazon, bougainvilliers, plantes endémiques).
- Voies d'accès internes en blocs de béton.
- Piscine en béton armé avec revêtement en ardoise de type zera green; système de filtration par chlorination au sel.
- Local technique fermé sous piscine avec 2 réserves d'eau potable de 2000 litres chacune.
- Parking couvert (carport) pour 2 véhicules dans le cas des villas de type 2. Aménagement harmonisé avec les villas.
- Chaque villa dispose d'un point d'eau avec lavabo extérieur.



Investissement immobilier à l'Île Maurice



Nossyblue est un programme RES (Real Estate Scheme) accordé par le BOI (Board of Investment) qui permet aux ressortissants étrangers de devenir propriétaires d'un bien immobilier à l'Île Maurice.

A ce titre, les propriétaires pourront obtenir le statut de Résident Permanent et bénéficier ainsi d'un Permis de Résidence (sous réserve d'acceptation par le BOI) aussi longtemps qu'ils détiendront leur villa.

En résidant 183 jours par an (6 mois + 1 jour) à l'Île Maurice, les propriétaires peuvent également bénéficier de la résidence fiscale et profiter de tous les avantages de la fiscalité mauricienne :

- Une tranche unique d'imposition de 15% sur les revenus, y compris les revenus locatifs,
- Un traité de non double imposition France-Île Maurice : les revenus de source mauricienne ne sont pas imposables en France,
- Pas d'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF),
- Un bien immobilier situé à l'Île Maurice est exclu du calcul du patrimoine d'un résident fiscal français et n'est pas soumis à l'ISF en France
- Pas d'impôts sur la plus-value en cas de revente du bien,
- Pas d'imposition de cette plus-value en France, ni CSG, ni CRDS en cas de rapatriement sur la France ou de réinvestissement local
- Pas d'imposition sur les dividendes,
- Pas de droits de succession à l'Île Maurice
- Pas de taxe foncière ni de taxe d'habitation.

Technical Team / *Equipe Technique*

Promotor / *Promoteur*



Architect / *Architect*

G+F Architect Ltd

Project Manager / *Gestion du Site*

La Maison Tropicale Ltd

Quantity Surveyor / *Quantity Surveyor*

Hencon TDA Associates

3D & Graphic / *Graphique & 3D*

Upshot 3D Ltd





NOSSYBLUE
LUXURY VILLAS | MAURITIUS