



**NOTICE DESCRIPTIVE**  
V I L L A I R A N J A

**impulsiōn**  
INVEST IN THE NEXT PARADISE

# VILLA Iranja

Cette Notice présente en détail les matériaux et équipements de votre villa. La tarification de base dépend du mètre carré indiqué.

Contactez-nous pour des dimensions différentes, et obtenez un devis personnalisé pour créer une villa à votre image, alliant fonctionnalité, esthétique et qualité des matériaux.

**Votre satisfaction est notre priorité, avec un service de haute qualité à chaque étape.**

A partir de

## 399.000 €

\* Prix du modèle présenté : 481.000€  
( 161m<sup>2</sup> + Piscine 48m<sup>2</sup> + Sunken 10m<sup>2</sup> + Bassin 15m<sup>2</sup> )

**impulsion**  
INVEST IN THE NEXT PARADISE

 **Terrain de 15 ares** |  **130m<sup>2</sup>** |  **35m<sup>2</sup>** |  **3 Ch.** |  **3 SDB** |  **Livrée prête à louer**  
Incluant 100 ans de location | de Surface Habitable | de Piscine | Villa entièrement Meublée & Equipée.  
★★★★★



GENERAL	Surface (m <sup>2</sup> )	Quantité	Totale (m <sup>2</sup> )
Pièces de vie (Salon, Salle-à-manger, Cuisine)	56	1	56
Chambres	15	3	45
Salle de bain + wc	7	3	21
Cellier	6	1	6
Toilette invité	2	1	2
<b>TOTAL</b>			<b>130 m<sup>2</sup></b>
Piscine	35	1	35
Parking (2 véhicules)	30	1	30
<b>SURFACE DU TERRAIN</b>			<b>~1500 m<sup>2</sup></b>
Surface terrasse et chemins extérieurs		maximum	50
Revêtement mural extérieur (Bardage décoratif)		maximum	50
Menuiseries extérieures aluminium		maximum	55

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES MATÉRIAUX		
Fondations	Radier	Hérissonnage en pierres de carrière
Murs de soutènement extérieurs	Blocs de granites	
Murs béton armé	Blocs à banché + acier	
Murs	Maçonnerie de parpaings ou pierres naturelles + crépissage des parpaings	
Chainage et linteaux	Béton armé	
Charpente et couverture	Structure de toit	Charpente bois ou métallique
	Couverture	Shingle sur OSB hydrofuge ou contre-plaqué marine
	Chevrons	Bois
	Lattage	Bois
Finition du bâtiment	Murs extérieurs	Peintures extérieures Somalatex
	Portes d'entrée	1.20m x H2.50m en bois sur charnières ou pivot
	Portes intérieures	Bois traité
	Baies coulissantes	Cadre Aluminium gris anthracite et verre 8mm
	Portes pivotantes simples	Bois massif
	Quincaillerie (charnières)	Thirard Inox ou équivalent
	Poignées, serrures et crampons	Acier inoxydable brossé
	Rails	Aluminium
Plomberie et électricité	Verrous de fenêtre et crochets	Acier inoxydable solide ou similaire
	Approvisionnement en eau	Raccordement au réseau national et forage
	Réseau d'eau / tubes	Tubes PER
	Eau chaude	Chauffe-eau électrique (ATLANTIC ou similaire)
		Sur réseau communal / protection par tableau électrique secours groupe électrogène. Installation solaire en option
	Alimentation électrique / électricité	Legrand, Schneider ou similaire
	Appareillages électriques	Lampes à faible consommation / LED
	Eclairage intérieur et extérieur IP66	

## PIECES DE VIE: Salon, Salle à manger, Cuisine

Général	Planchers et sols	Carrelage en céramique ou granite 60x60cm Bois local en option
	Murs	Finition peinture blanc mat
Aménagement intérieur et décoration Salle-à-manger	Plafonds	Hauteur 3.20m- Lambris bois local / finition blanc lisse
	Aérations	2 clim de 12000 BTU + 2 ventilateurs plafonniers
Aménagement intérieur et décoration Salle-à-manger	Mobilier	1 table + chaises pour 6 personnes
	Electricité	Luminaire lampe Luminaire spots prises de courant suivant équipement
Aménagement intérieur Cuisine	Mobilier cuisine	Meubles mélaminés avec revêtement coloré Plan de travail en granite ou autres
	Électricité	Double évier + égouttoir inox ou composite Robinetterie Roca, Grohe, Ramon Soler ou similaire 6 prises de courants
Aménagement intérieur Cuisine	Cuisine équipée comprenant:	1 Réfrigérateur américain 1 Hotte aspirante 1 Four encastré 1 Micro-ondes 1 Gazinière 4 feux 1 Mixeur 1 Toaster 1 Bouilloire 1 Machine à café 1 Théière 1 Cuiseur de riz 1 Poubelle 50l 1 Détecteur de fumée 1 Fontaine à eau
		8 jeux de couverts 1 Batterie de Casseroles 1 Plats à gateaux four 2 Gants four 1 Egouttoir 1 Wok 1 set de planches à découper 8 Bols 8 Assiettes plates 8 Assiettes à dessert 8 Tasses à café 8 Mugs 1 Ciseaux 1 Louche 2 Cuillères en bois 1 Spatule 8 Verres à eau 8 Verres à vins blanc 8 Verres à bière 1 Set de couteaux de cuisine 1 Grand saladier 2 casiers à couverts 1 économe 1 décapsuleur 1 carafe à eau 2 plateaux de service 1 set de torchons de cuisine 1 Extincteur
Aménagement intérieur et décoration Salon	Ustensiles de cuisine pour 6 personnes	Smart TV 70'
	Mobiliers	1 canapé en L, pour 6 personnes 1 table basse
Aménagement intérieur et décoration Salon	Electricité	Luminaire lampes Luminaire spots Lampe de secours prises de courant suivant équipement

## CHAMBRES

Général	Planchers et sols Murs intérieurs Plafonds Ventilation	Carrelages céramique 60x60cm ou Bois local (option) Finition peinture (MOVILAC ou similaire) Hauteur 2.60m Lattage bois ou blanc mat 1 clim 12 000 BTU et ventilateur plafonnier
Aménagement intérieur et décoration par chambre	Mobiliers	1 lit 1.80 x 2m ou 2 lit 0.90 x 2m par chambre Tête de lit bois 4m x Hauteur 1.2m 2 tables de chevet 1 Bureau avec assise 0.6m x 1.2m 1 rideau occultant 1 Dressing sans porte 0.6m x 1.2m 1 Fauteuil 2 matelas 0.9 x 2m + sommier par chambre
	Electricité	Luminaire table de chevet Luminaire spot Luminaire ruban LED (tête de lit) Luminaire ruban LED (coffre à rideaux) 2 prises de courant par table de chevet 1 prise courant bureau 1 prise de courant supplémentaire 1 prise TV et Internet
	Equipements	1 détecteur de fumée 1 cadre ou élément de déco Téléviseur Smart TV 32'
	Linge de lit. 2 sets de draps par chambre jeu comprend:	2 taies d'oreillers 1 drap plat 1 drap housse matelas 2 oreillers 1 protège matelas 2 protèges oreillers

## SALLE-DE-BAIN

Général	Planchers et sols Murs intérieurs Plafonds Ventilation	Carrelage céramique 60 x 60cm ou granite Carrelage céramique 40 x 60cm ou granite + peinture Hauteur 2.60m finition peinture blanc Glycéro 1 VMC
Aménagement intérieur et décoration par salle-de-bain	Mobiliers	porte serviettes Meuble sous vasque Luminaire spots
	Electricité	Luminaire ruban LED plan de toilette (option) Luminaire ruban LED miroir Luminaire ruban LED niche de douche (option) 1 prise de courant plan de toilette
	Equipements	Simple vasque en pierre naturelle (double en option) Robinetterie Inox Roca, Grohe, Ramon Soler Toilette Roca, Grohe, Ramon Soler Douchette Roca, Grohe, Ramon Soler Colonne de douche Roca, Grohe, Ramon Soler 1 sanitaire suspendu 1 miroir sans cadre rétro-éclairé 2 serviettes de bain par personne 2 serviettes de piscine par personne

## SANITAIRE Guest

Général	Sols	Carrelage 60cm x 60cm
	Mur	Carrelage 60cm x 60cm + finition peinture
	Plafond	2.60m Finition peinture
	Ventilation	1 VMC + ventilation naturel par loster
Aménagement intérieur	Electricité	Luminaire spots Luminaire ruban LED miroir
	Equipements	1 vasque
		1 miroir sans cadre rétro-éclairé
		1 robinet en inox Chromé
		1 sanitaire

## REMISE

Général	Sols	Carrelage 60 x60 cm
	Murs	Finition peinture blanche mat
	Plafond	Hauteur 2.60m finition peinture blanc
	Ventilation	1 VMC + ventilation naturelle par loster

## PISCINE ET TERRASSE

Général	Finition intérieure	Pierre verte (ardoise) 30 x 60cm
	Débordement	Pierre verte ou Progranit 5 cm
	Traitement	Traitement au sels avec électrolyseur
	Filtration	Système de pompage et filtre à sable par Hayward (1.5cv suivant volume d'eau)
	Profondeurs	1.40m bassin de nage
		0.40m espace enfants (sur demande) 0.20m espace chaise longue dans l'eau (sur demande)
Terrasse	Bois local (Sohihy)	
Aménagement et décoration Extérieure	Mobilier	6 Transats avec matelas 1 douche extérieure (en option) 3 Parasols
	Electricité	Luminaire piscine + spots terrasse

## AMENAGEMENT PAYSAGER ET ZONE DÉTENTE

Général	Revêtements sol	Dallage en pierre calcaire Terrasse en bois Sohihy	
	Végétation	Pelouse Massif de plantes tropicales Arbres (Palmier, Ravinala, Ylang, Cocotier...)	
Aménagement	Mobilier	Espace salon extérieur (canapé ou table et chaises) Sunken (en option) Pergola (en option) Jacuzzi (en option) Bar piscine (en option)	
		Electricité	Eclairage des allées de circulation Eclairage des massifs végétaux Eclairage des arbres
		Equipements	1 sculpture local en bois ou pierre Jardinière (en option) Bassin de décoration (en option)

## PARKING

Général

<i>cours</i>	<i>Pavage en pierres naturelles</i>
<i>muret</i>	<i>Enduit de finition crépis</i>
<i>Electricité</i>	<i>Eclairage sur détecteur de mouvement</i>

## CLÔTURE ET PORTAIL

Général

<i>Clôture</i>	<i>Végétations (haie) ou parpaings à maçonner (option)</i>
<i>Fondation du mur (option)</i>	<i>Hérissonnage en pierres de carrière</i>
<i>Finition murale</i>	<i>Enduit ciment de finition</i>
<i>Couvertine de mur (béton)</i>	<i>Arasement et peinture extérieur</i>
<i>Portail coulissant (option)</i>	<i>Acier galvanisé (en fonction de la villa)</i>

## COMMUNICATIONS

Général

<i>Signalétique</i>	<i>Nom de la villa en lettres de bois ou pierre</i>
<i>Raccordement télévision / Internet</i>	<i>Canal + abonnement / Wifi STARLINK</i>
<i>Carillon (sonnette)</i>	<i>Visio phone</i>

The background of the entire page is a dark, atmospheric photograph of a modern building at night. The building has large glass windows and doors, some of which are illuminated from within. In the foreground, there is a swimming pool with lounge chairs and a small outdoor seating area with cushions. The scene is framed by silhouettes of palm trees and other tropical plants. The overall mood is sophisticated and serene.

**IMPULSION**  
INVEST IN THE NEXT PARADISE

**BUREAU PRINCIPAL | NOSY BE**

Tél. +261.32.53.800.50 | +261.32.53.800.70

[contact@impulsionconstruction.com](mailto:contact@impulsionconstruction.com)

C.C LE MALL | Ambonara Hell-Ville | Nosy Be, 207

*Immatriculé au numéro RCS : NOSYBE 2023 B 00045*

*IDENTIFIANT FISCAL : 6 017 0887 362*

*NUMERO STATISTIQUE : 65121/11/1998/0/10078*

*NIF : 105 003 870*