

	À VENDRE : Propriété de Prestige située Lot #29 Résidence Bel Air à Moorea en Polynésie française					
✔	En Polynésie française 🌴	Entouré d'îles paradisiaques	Réputé pour l'accueil, la gentillesse et l'hospitalité	Dans un climat tropical agréable et très ensoleillé toute l'année	Offrant sécurité et qualité de vie exceptionnelles	Une fiscalité avantageuse, pas d'impôt sur le revenu ni sur la fortune ou sur les successions.
✔	Sur Moorea, l'île Magique	Une des îles les plus jolies de la Polynésie française	Au coeur d'un patrimoine naturel préservé 🍌	Coin de paradis pour les sportifs et les amoureux de la nature	île reposante, réputée pour sa douceur de vivre	Proche de Tahiti
✔	Un Emplacement Idyllique	Vue à couper le souffle sur le lagon et l'océan pacifique	Tranquillité extrême Havre de paix	Vue directe sur l'île de Tahiti, en face	Surplombe le complexe hôtelier du Sofitel (restaurants, centre nautique, jardin Spa & Beauty, bungalows pilotis,...)	Au dessus de la plus belle plage de Moorea (Temae) avec son aire marine protégée
✔	Un Terrain Spacieux	1887 m2 entièrement clôturé dans la nature verdoyante	Idéalement situé, à la bonne hauteur dans la montagne	Orienté à l'Est face aux levers du soleil	Recevant les vents d'Est (Alizés) offrant de la douceur toute l'année	Avec des vues panoramiques totalement imprenables
✔	A Proximité Immédiate	Aéroport à 1 km / 2 min Quai des ferry à 3 km / 5 min	Centre commercial à 6 km (poste, banques, shopping, pharmacie, boulangerie,...)	île de Tahiti : à 45 min par bateau à 5 min en avion	Golf parcours 18 trous à 2 km Ecole à 1 km Supermarché Champion à 3,5 km	Plage de sable blanc à 500 m Point de vue de Toatea à 400 m
✔	Situation Idéale à Distance de la Route de Ceinture	Altitude 120 mètres	Distance à vol d'oiseau > 300 mètres	Pas de nuisance sonore de la route !	Local à déchets à 300 m - très peu de nuisibles (mouches etc)	Pas d'eaux stagnantes ni de rivières (très peu de moustiques)
✔	Avec une Vue Panoramique à Couper le Souffle	Imprenable sur 180°	De véritables « vues de cartes postales »	Tous les niveaux de la propriété ainsi que toutes les pièces des villas bénéficient de l'incroyable vue	Une vue qui est qualifiée par les visiteurs de « a million dollar view »	Vue également sur les baleines à bosses (de juillet à novembre)
✔	Au Sommet d'une Résidence de Standing « Bel Air »	Résidence qui est très prisée sur Moorea (car unique)	Lotissement privé et sécurisé par un portail automatique	Environnement de vie sain, propre et sans pollution	Gestion par l'ASPL Bel Air et le syndic (Sogimmo) avec règlement interne	Charges de copropriété: 250.000 XPF/an (2.095€) Citerne d'eau potable tout en haut Local des Poubelles tout en bas
✔	Un Accès Direct & Agréable à la Propriété	Route d'accès horizontale sans trafic (cul-de-sac)	Accès facile en toute sécurité	Parking pour les visiteurs	Facilité pour des manoeuvres	Accès direct au garage et à la villa avec cellier à côté du garage
✔	Suffisamment d'Espaces Pour Plusieurs Véhicules	Parking visiteur : 18 m2	Garage couvert : 38 m2 2 véhicules	Possibilité de garer plusieurs véhicules à l'intérieur de la propriété: au moins 6 voitures	Espace pour remorque, moto, jet ski ou bateau	Le garage se situe au même niveau que l'étage de la résidence principale
✔	Une Architecture Unique & Remarquable	Avec grands espaces, beaux volumes et beaucoup d'ouvertures sur l'extérieur	Aménagements de la pente du terrain en multiples plateaux + murs de soutènements et jardins « en paliers »	L'accès est facilité par des escaliers à l'intérieur et à l'extérieur	Orientation idéale des pièces de vie afin d'optimiser les vues et la lumière	Sécurité et solidité totales: antisismique/ anticyclonique et parafoudre
✔	De Grandes Surfaces (intérieur et extérieur)	Surfaces habitables intérieurs: 266 m2 (9 pièces dont 3 > 30m2)	Surface des terrasses extérieures en bois : 135 m2	Surface des balcons : 64 m2	Surface des pelouses horizontales autour de villa principale >200 m2	Surface du terrain en pente qui a été horizontalisé: environ 1300 m2 (70%)
✔	De larges Ouvertures Orientées vers le Lagon	12 baies vitrées coulissantes	21 fenêtres de jalousies avec moustiquaires	5 portes battantes 2 portes coulissantes en bois exotique	Nombreux « galandages » : les vantaux sont entièrement cachés derrière les murs	Portail non électrique mais électricité prévue si besoin
✔	Des Matériaux de Qualité	Mûrs en béton armé + parpaings Sols en carrelages et parquets massifs	Parquets et terrasses extérieures en bois exotiques (Merbau) + 3 Escaliers en Merbau massif	Charpentes en bois exotique et tuiles de « Red Cedar » (Cèdre)	Carrelages modernes et récents	Châssis en Aluminium (couleur sable pour la principale et marron pour la suite en annexe)
✔	Des Finitions Parfaites	Beaucoup de finitions sont récentes	Crépis & peinture sur la plupart des murs extérieurs	Baies vitrées « à galandages » Baies vitrées « sans seuil »	Gouttières à toutes les toitures Sous-toitures en bois de cèdre + éclairage Led intégré	Moustiquaires intégrés à toutes les fenêtres à jalousies
✔	En Très Bon État Général	Etat comme neuf	Peintures récentes	Entretien très régulier	Terrasses huilées (teinte acajou)	Aucun travaux à prévoir
✔	Plusieurs Chambres Aménagées en Suites	4 Chambres (39, 32 , 21 et 20 m2) + possibilité de 5ème (12 m2)	3 chambres sont des « suites » avec SDB et WC	Toutes les chambres offrent des vues spectaculaires sur le lagon, l'océan et l'île de Tahiti	Toutes les chambres se prolongent à l'extérieur sur des balcons ou des terrasses	Plafonds en bois, charpente apparente ou en bois exotiques
✔	Des Salles d'eau avec Vues	3 salles de bain + possible d'aménager 4ième	Avec vues sur l'extérieur	Finitions: carrelages et bois exotiques	Douches italiennes à effet pluie et Robinetterie moderne	+ 1 douche extérieure intégrée dans la terrasse en bord de piscine
✔	Plusieurs WC Suspendus	3 WC avec de belles finitions	Suspendus avec bâti-supports	Sur chacun des niveaux	Fosse septique toutes eaux 6000 litres (8 à 10 personnes)	
✔	De Nombreuses Terrasses en Bois Exotiques	135 m2	Merbau (bois massif & très résistant)	Finitions parfaites (2020)	Entretien régulier /irréprochable	Une terrasse avec banc romantique
✔	De Vastes Balcons « comme sur le pont d'un bateau »	64 m2	Sur tout le pourtour de l'étage de la villa principale	En bois exotique et béton armé + carrelages récent (2025)	Garde-corps en bois exotique et câbles en inox D6mm (7 lignes et 43m de main courante)	Tous les balcons offrent des vues panoramiques exceptionnelles
✔	Une Suite de Luxe en Annexe	Parfaitement implantée dans son environnement, au calme et à distance de la villa principale	Construction parfaite et récente	Finitions très soignées « luxe »	Magnifique SDB attenante à la chambre	Piscine au pied du lit à baldaquin
✔	Une Entreprise Individuelle « Moorea Suite Love »	Location de type Airbnb https://airbnb.com/h/moorea-suite-love https://www.moorea-suite-love.com/	En activité depuis fin 2021 Ouverture 12 mois/12	Clientèle de haut de gamme Voyage de noces/anniversaire de mariage 🥰	CA élevé : 15 Millions XPF / 120.000€	Fiscalité attractive en Polynésie

✓	Une Grande Piscine Miroir	Surface : 46,5 m2 En carrelages modernes à débordements sur les 4 côtés (bacs tampons sur chaque côté)	Longueur: 12,25 m - nage Largeur: 3,8 m Profondeur: 1,3m jusqu'à 2,5m en « pointe de diamant » - plonge	Vue panoramique exceptionnelle	Volume total d'eau: 75 m3 Entretien: chlore et filtration 4 buses de refoulement par le fond Electrovannes et éclairage Led	Mise en service : 2019 Local technique: 19 m2 - servant également d'abris de jardin et de bunker de survie (béton armé)
✓	Un SPA à Remous	HYDROPOOL® H570 (5 places) 203cm x 203cm	Auto-nettoyant	Intégré dans la terrasse en bois	Vue panoramique extraordinaire	Situé au centre de l'espace de vie principal
✓	Une Cuisine Centrale avec une Vue Spectaculaire	Ouverte avec îlot central	Vue spectaculaire depuis la cuisine	Totalement équipée	Carrelages modernes (2024)	Crédence miroir et plans de travail en Silestone (couleur marron)
✓	Du Mobilier De Qualité	Tout inclus dans la vente	En bois exotiques	Lit baldaquin, table 1.55x1.55m, etc	Mobilier de piscine de marque Grosfillex	Vélos de fitness et elliptique
✓	Une Solidité Remarquable	Poutres intérieures en béton armé au rez-de-chaussée : 28x50cm	Chainages en béton armé du salon & séjour: 24x45 cm Chainages en béton armé chambre rez-de-chaussée: 27x45 cm	Colonne en béton armé à l'angle de la salle à manger: 30x30 cm Colonne en béton armé à l'angle du salon: 27x27 cm etc.	Nombreux mûrs de soutènements extérieurs en béton armés + crépis: 22 cm de largeur	Scellement chimique des charpentes et par tiges filetées dans le béton armé (prévention cyclone)
✓	De Nombreux Jardins Tropicaux	Parfaitement aménagés, fleuris et arborés /entretien irréprochable	Citrons, Pamplemousse, Avocats, Papayes, Bananes, Ananas, Fruits de la Passion, Cocotiers,...	Frangipanes, Hibiscus, Bougainvilliers, Jasmin, Romarin, Oiseaux du Paradis/ Bec de Perroquet, Tiare Tahiti, Roses, Nénuphars, Monette, Gardenia, aloe vera, Cycas, Cordyline	Nombreuses variétés de palmiers (Bismarck, Bouteille, Triangle, cycas, du Mexique, Multipliant, Hollywoodien,...)	1 étang à poissons 1 balançoire 3 bancs en Merbau (bois exotique) 160 m2 de pelouses horizontales au niveau de l'espace de vie principal
✓	La Présence des Baleines au Fond du Jardin...	La propriété est l'endroit idéal pour observer les baleines à bosses	Chaque année, de juillet jusque novembre	Sauts, souffles, cris, ballets,...	Incroyables spectacles, quasiment quotidiens en août, septembre et octobre	🏆
✓	Accès Internet Rapide	Par la fibre optique				
✓	Chauffages Solaires (Eau)	3 chauffe-eau solaires de 200 litres chacun				
✓	Eclairages LED	Led dans toute la propriété	Led RGB pour terrasses, salle à manger, cuisine et chambres.			
✗	Photovoltaïque	Electricité uniquement par le réseau de distribution (EPIC)	Coût modéré: environ 45.000 XPF/mois (370€) pour 6 personnes	➔ Possibilité d'ajouter un nombre important de panneaux photovoltaïques sur les charpentes ou au sol (beaucoup d'espaces)		
✗	Climatisation	La fraîcheur de ce lieu ne rend pas indispensable une climatisation	2 Suites disposent d'un climatiseur récent ➔ D'autres climatiseurs peuvent être installés si besoin (emplacements prévus)	3 brasseurs d'air modernes sont installés depuis 2020 (plafond du salon + plafonds de 2 chambres)	21 fenêtres à jalousie avec moustiquaires intégrés permettent une parfaite aération des lieux de jour comme de nuit.	Les charpentes en bois de cèdre représentent la situation idéale qui évite de surchauffer les intérieurs en période estivale (à l'opposé des toitures métalliques)
✗	Décoration	Le bien est un produit construit jusqu'aux finitions & parfaitement aménagé mais non complètement décoré (pas d'objets d'art vendus avec la propriété)	➔ Décoration intérieure à parfaire par l'acquéreur			
✗	Bord de mer	Il n'y a pas de plage privée	➔ Mais la plage publique de Temae (sable blanc) se trouve à seulement 500 m. 🏖️	➔ Le Bien se situe en montagne ce qui offre plusieurs avantages :	1. Une très grande tranquillité (en particulier vis-à-vis de la route) 2. Une vue exceptionnelle et panoramique 3. Une grande sécurité: inondations, tsunami, cambriolages, houles.. 4. Une plus grande fraîcheur grâce aux vents d'est 5. La vue complète sur les levers du soleil 365 jours/an 6. Très peu de nuisibles (moustiques, mouches & autres insectes) 7. Moins d'humidité sur ce versant EST, plus sec malgré le climat tropical	
✓	Impôt foncier	270.000 FCFP (2.262 €)				
✓	Statut	SCI				
✓	Certificat de Conformité	Année 2012				
✓	Disponibilité	Dès la signature de l'Acte Notarial				
➔	Prix de vente 💰	Faire offre à partir de 400MM XPF (après visite)	Offre sous réserve d'acceptation par le vendeur	Si vente directe sans intermédiaire, ➔ pas de frais d'agence	Droit d'enregistrement en Polynésie française: 7%	
	Pour acheter le bien sans frais , contactez-nous directement à: contact@moorea-secret-villa.com ou WhatsApp (689) 87 36 36 30 www.moorea-secret-villa.com					