

AMANI ESTATE
PREHLAD NEHNUTELNOSTI

AMANI VILLA SESEH

Butiková vila s dvoma spálňami v Sesehu na Bali

LEN 70 METROV OD PLÁŽE SESEH

NA PREDAJ

01

Pokojná vila s premyslenou architektúrou, prírodnými materiálmi a súkromným bazénom. Bambusová pergola, kamenné obklady a tropická zeleň vytvárajú príjemné prostredie na bývanie aj oddych.

2

SPÁLNE

obe s vlastnou kúpeľňou

2

KÚPEĽNE

11 m² + 9 m²

Súkromný

BAZÉN

20 m²

186 m²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA

prízemie + poschodie

AMANI Villa Seseh je butiková rezidencia medzi ryžovými poľami a pobrežím Sesehu, pokojnej oblasti severne od Canggu. Vila spája moderný stredomorsko-balijský štýl s prvkami wabi-sabi a využíva prírodný kameň, teak a ratan. Ponúka komfortné bývanie aj zaujímavý investičný potenciál.

BAZÉNOVÉ NÁDVORIE – VONKAJŠIA SPRCHA POD RATANOVÝMI SVIETIDLAMI



PONU KOVÁ CENA

335 000 €

Nájomné právo – do 30. novembra 2052 + predĺženie o ďalších 30 rokov

STRUČNÝ PREHĽAD

Lokalita

Jl. Pantai Seseh, Cemagi, Mengwi, Bali

Typ nehnuteľnosti

Butiková luxusná vila s 2 spálňami

Plocha pozemku

150 m² (Hak Sewa / nájomné právo)

Materská parcela

2 550 m², titul Hak Milik

Celková podlahová plocha

približne 186 m² (prízemie + poschodie)

Pôdorysné rozmery

13,53 × 11,13 m; výška strechy 7,64 m

Podlažia

2 + strešná terasa

Spálne

2 (obe s vlastnou kúpeľňou)

Kúpeľne

2 (11 m² + 9 m²)

Bazén

Súkromný bazén, 20 m²

Parkovanie

Kryté parkovacie státie, 17 m²

Koniec nájomného práva

30. novembra 2052 + predĺženie o ďalších 30 rokov

Vlastnícka štruktúra

Práva k nehnuteľnosti sú držané prostredníctvom indonézskej spoločnosti PT PMA.

Právo podnájmu

Podnájom povolený (Airbnb, VRBO a dlhodobý prenájom)



LOKALITA

Len 70 metrov od pláže.

70 m

VZDIALENOSŤ OD PLÁŽE

1 min

CHÔDZE

Západ

ZÁPADNÁ ORIENTÁCIA

Od brány vily vedie pokojná miestna cesta priamo na pláž Seseh. Vzdialenosť je približne 70 metrov, teda asi minútu chôdze. Lokalita ponúka ranné surfovanie, večerné prechádzky po pláži a pokojnejšiu atmosféru než rušnejšie časti Canggu.

SESEH – POKOJNEJŠIA TVÁR BALI

Seseh patrí medzi pokojnejšie pobrežné oblasti medzi Canggu a Tanah Lot. Je známe ryžovými poliami, plážou s čiernym pieskom, surfovaním a západmi slnka. Rušné podniky Canggu sú pritom dostupné autom za niekoľko minút. Lokalita si zachováva pokojný charakter a zároveň má rastúci investičný potenciál.

VZDIALENOSTI

Pláž Seseh – čierny piesok a západy slnka	70 m	Chrám Tanah Lot	10 min
Canggu – reštaurácie, kaviarne, coworking a surf	15 min	Seminyak	25 min
Berawa – beach kluby a gastronómia	15 min	Ubud – umenie a kultúra	60 min
Pererenan	12 min	Medzinárodné letisko Ngurah Rai	45 min

Ryžové polia na jednej strane, pláž s čiernym pieskom na druhej – vila medzi nimi.

Vila

Pokojná architektúra založená na prírodných materiáloch, teplých tónoch a mäkkom osvetlení.

Architektúra

Vila spája prvky wabi-sabi s moderným stredomorsko-balijským štýlom. Charakterizujú ju oblúkové priechody, zapustené sedenie s nástennými nikami a otvorená strešná terasa.

Materiály

Steny sú obložené kameňom Palimanan a Sukabumi, interiér dopĺňa mikrocement v teplom odtieni. Teak, ratan a travertín vytvárajú prirodzenú paletu zemitých tónov.

Remeslo

Nábytok a stolárske prvky z teaku na mieru, integrované kvetináče, bezrámové sklenené zábradlia a ratanové svietidlá sú navrhnuté ako jeden ucelený celok.



Jedálenský stôl z jedného kusu masívneho teaku



Teakové lamely filtrujúce denné svetlo



Umývadlo s kamennou doskou a teakovou skrinkou

Obývacia izba a kuchyňa



Obývacia časť

Obývací priestor osvetľuje zostava ratanových svietidiel a veľkoformátové presklenie ho prepája s vonkajším posedením. Sedačka v svetlom textilnom potahu, masívny konferenčný stolík a teakové kreslo vytvárajú vzdušný priestor prepojený so záhradou.

Kuchyňa a jedáleň

Jedálni dominuje stôl z jedného kusu masívneho teaku, doplnený ratanovými stoličkami v štýle Pierre Jeanneret a oblúkovým zrkadlom, ktoré opticky zväčšuje priestor a odráža zeleň. Kuchyňa je vyhotovená z teaku a ponúka otvorené police, skrytý úložný priestor a zabudovaný dávkovač vody.

- Jedáľenský stôl z masívneho teaku
- Ratanové stoličky v štýle Pierre Jeanneret
- Teaková kuchyňa na mieru
- Zabudovaný dávkovač vody
- Oblúkové zrkadlo



Spálne a kúpeľne

Dve spálne, každá s vlastnou kúpeľňou, ponúkajú prírodné materiály, teplé tóny a dostatok denného svetla.



Hlavná spálňa s teakovými prvkami



Druhá spálňa s prvkami duba, ľanu a ratanu



Kúpeľňa pri spálni – priestraný sprchovací kút



Okrúhle zrkadlo a výhľad na bazén

Pod pergolou

Vonkajšie priestory sú navrhnuté na oddych pri bazéne a posedenie v tieni pergoly.



Bambusová pergola vytvára príjemný tieň nad terakotovou dlažbou a vstavaným ležadlom s pruho vaným čalúnením. Kamenná vonkajšia sprcha, obložená kameňom Palimanan a osadená v oblúkovom výklenku, ponúka súkromie a príjemné osvieženie.

Bazén sa tiahne pozdĺž terasy a obklopuje ho tropická zeleň vrátane banánovníkov, papradí a agapantov. Integrované kvetináče prirodzene prepájajú architektúru so záhradou.



Miestnosti a výmery

PRÍZEMIE

Jedáleň a kuchyňa	39 m ²
Zapustené sedenie	16 m ²
Terasa	18 m ²
Bazén	20 m ²
Kryté státie	17 m ²
Sklad	5 m ²
WC pre hostí	4 m ²
Prízemie spolu	119 m²

POSCHODIE

Hlavná spálňa	25 m ²
Kúpeľňa pri spálni 1	11 m ²
Spálňa 2	22 m ²
Kúpeľňa pri spálni 2	9 m ²
Poschodie spolu	67 m²

STREŠNÁ TERASA

- Vonkajšia kuchyňa
- Pergola a sedenie
- Kvetináče
- Sklenené zábradlia

186 m²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA

13,53 × 11,13 m

PÔDORYSNÉ ROZMERY

2 + strešná terasa

PODLAŽIA

7,64 m

VÝŠKA STRECHY

Projekt z januára 2025. Výmery podľa oficiálnych architektonických výkresov.

Investičný potenciál

Potenciál prenájmu

270–350 €

ODHADOVANÁ CENA ZA NOC

70–85 %

MODELOVANÁ OBSADENOSŤ

15–18 %

MODELOVANÝ ROČNÝ VÝNOS

Dizajnová vila s dvoma spálňami a súkromným bazénom dosahuje v oblasti Seseh–Cemagi prémiové ceny za noc. Pri obsadenosti 70–85 % vychádzajú odhadované hrubé ročné tržby 69 000–108 000 € a modelovaný výnos 15–18 % ročne z investície. Hranicu 15 % dosahuje model už pri konzervatívnej obsadenosti 70 %.

Vlastníctvo

Hak Sewa

NÁJOMNÉ PRÁVO

Do 2052

+ PREDĹŽENIE O ĎALŠÍCH 30 ROKOV

Podnájom

POVOLENÝ

Nájomné právo je držané prostredníctvom indonézskej spoločnosti PT PMA. Štruktúra umožňuje osobné užívanie aj podnájom v súlade so zmluvnými podmienkami a platnými povoleniami. Nájomné právo platí do roku 2052 s predĺžením o ďalších 30 rokov.

Rast hodnoty

15–25 %

MODELOVANÝ ROČNÝ RAST

Rozvíjajúca sa

LOKALITA PRI CANGGU

Obmedzená

PONUKA BUTIKOVÝCH VÍL

S rastom Canggu sa investičný aj rezidenčný dopyt postupne presúva severnejšie do Sesehu. Vstupné ceny sú stále nižšie než v etablovaných častiach Canggu a ponuka kvalitných butikových víl zostáva obmedzená, čo vytvára priestor na ďalší rast hodnoty.

Modelované odhady sú orientačné a nepredstavujú záruku výnosu. Skutočné výsledky závisia od obsadenosti, sezónnosti, cien a prevádzkových nákladov.

Ponuková cena — 335 000 €

OBHLIADKY A PODKLADY PRE VÁŽNYCH ZÁUJEMCOV

Technické špecifikácie

Lokalita	Jl. Pantai Seseh, Cemagi
Región	Mengwi, Badung, Bali 80351
Pláž Seseh	70 m od brány
Pozemok	150 m² (Hak Sewa / nájomné právo)
Materská parcela	2 550 m², titul Hak Milik
Platnosť nájomného práva	do 30. novembra 2052 + predĺženie o ďalších 30 rokov
Celková podlahová plocha	186 m²
Pôdorysné rozmery	13,53 × 11,13 m
Podlažia	2 + strešná terasa
Výška strechy	7,64 m
Spálne	2, každá s vlastnou kúpeľňou
Kúpeľne	2
Bazén	súkromný, 20 m²
Parkovanie	kryté státie, 17 m²

Konštrukcia	železobetón, hrúbka 120 mm
Výstuž	dvojitá, Ø 8 mm
Interiérové podlahy	homogénna dlažba 60 × 60 cm
Exteriérové podlahy	terakotová dlažba
Obklady stien	kameň Palimanan a Sukabumi
Povrchová úprava stien	biely mikrocement
Stolárske prvky	teak
Zábradlia	bezrámové sklo
Svietidlá	pletený ratan
Kuchyňa	teaková kuchyňa na mieru, pripravená na osadenie spotrebičov
Nábytok	predmet samostatnej dohody
Voda a elektrina	vodovodná prípojka + zásobná nádrž; elektrická prípojka PLN
Vlastnícka štruktúra	práva k nehnuteľnosti sú držané prostredníctvom indonézskej spoločnosti PT PMA
Podnájom	Airbnb, VRBO a dlhodobý prenájom

Projekt z januára 2025. Výmery a rozmery vychádzajú z oficiálnych architektonických výkresov; konečné údaje budú potvrdené zameraním.

Máte záujem o podklady k investícii?

amaniinvest.sk · amaniinvest.cz · amaniinvest.com