

AMANI WORLD

BALI · 2026

Arrive. Breathe. Stay.

SESEH VILLA

Sedm soukromých vil s vlastním bazénem — Seseh, Bali

Vily od 269 000 € — navržené, postavené a plně spravované týmem AMANI World.

MANIFEST

Vaše vila na Bali. S příjmem, správou a klidem na dálku.

Sedm soukromých vil v Sesehu — klidnější alternativě k přeplněnému Canggu. Vy držíte 30 + 30letý leasehold, AMANI World řeší výstavbu, provoz, hosty, marketing i měsíční reporting.

Když vilu nepoužíváte, vydělává v pronájmu. Když chcete přijet vy, zablokujete si termín v kalendáři a vaše místo na Bali je připravené.

INVESTICE

Alternativa k bytu ve městě. S vyšším výnosovým potenciálem a plnou správou.

Seseh Villa stojí na dvou zdrojích hodnoty: příjem z krátkodobého pronájmu a růst hodnoty nemovitosti v rozvíjející se lokalitě.

18 %

ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS

modelovaný výnos z pronájmu, ročně

~10 %

RŮST HODNOTY

modelovaný růst ceny nemovitosti, ročně

30 + 30

LET LEASEHOLD

s možností prodloužení o dalších 30

269 000 €

CENA ZA VILU (OD)

Rp 5,6 mld · rohové vily 1 a 7 za 279 000 €

POROVNÁNÍ S EVROPSKÝM REALITNÍM TRHEM

Praha (byt v centru)	~4 – 5 % brutto
Vídeň (byt v centru)	~3 – 4 % brutto
Berlín (byt v centru)	~3 – 4 % brutto
Bratislava (byt v centru)	~4 – 5 % brutto
Seseh Villa, Bali	18 % výnos + ~10 % růst hodnoty

Uvedená čísla jsou modelovaná a projektovaná — nejsou garancí výnosu. Skutečný výsledek závisí na dosažené obsazenosti, sezóně a provozních nákladech. Detailní finanční model připravíme na vyžádání.

Projekt ve zkratce

od 269 000 € / vila

standardní vila Rp 5,6 mld · rohové vily 1 a 7 s největším soukromím za 279 000 €

163,8 m² podlahová plocha

přízemí 95,3 + patro 68,5 m². Pozemek 143 m² · celková plocha 207 m² (včetně bazénu, teras a zahrady).

30letý leasehold (+30)

přes notářský Akta Sewa Menyewa pod indonéskou firmou PT Amani World Indonesia

Pink Zone (Pariwisata)

lokalita oficiálně určená pro krátkodobý turistický pronájem — legálně, bez šedé zóny

18 % výnos + ~10 % růst

vila vydělává na pronájmu a zároveň roste na hodnotě (modelované odhady)

Plně spravované

Hosty, údržbu, marketing i měsíční reporting řeší AMANI World. Vy dostáváte přehled a čistý příjem.

8 minut od pláže

Seseh — klidná, rychle rostoucí část Bali s kavárnami, wellness a západy slunce na dosah.

Předání Q3 2027

platí se postupně podle výstavby: 10 / 25 / 30 / 25 / 10 %

Seseh — klidnější strana rostoucího Bali

Pár minut od pláže, kaváren a restaurací. Dost blízko energii Canggu, dost daleko na to, aby hosté cítili klid. Seseh patří mezi rychle rostoucí oblasti jižního Bali. Poptávka po kvalitním soukromém ubytování tu roste spolu s wellness, gastro a lifestyle scénou.

8 minut od pláže

Místo se slavnými západy slunce, kam se navečer schází celé okolí.

Hodnota, která roste

Kupujete v lokalitě na vzestupu — ještě před jejím největším růstem, ne po něm.

Wellness a lifestyle na dosah

Jógová studia, pilates, fitness i kavárny — vše v docházkové vzdálenosti.

Pink Zone (Pariwisata)

Oficiální zóna pro legální turistický a krátkodobý pronájem.

8 min

PLÁŽ · PĚŠKY

15 min

CANGGU · NA SKÚTRU

25 min

SEMINYAK · AUTEM

45 min

LETIŠTĚ DPS · AUTEM

60 min

UBUD · AUTEM

Jl. Pantai Seseh, Cemagi, Mengwi, Badung — Bali



VÝHLED

Ráno rýžová pole, večer západ slunce.

Naproti vilám se rozprostírají rýžová pole — otevřená zelená krajina, kterou si vychutnáte z terasy i z ložnice. Ráno ji zahalí mlha, večer ji do zlata zbarví západ slunce.

Pole leží v zóně, která není určena k zástavbě — před vaší vilou tak zůstává volný horizont a klid. Místo sousední zdi máte před sebou živou balijskou krajinu.

KONCEPT

ARRIVE. BREATHE. STAY.

Architektura Seseh Villa pracuje s přechodem: z ulice do ticha, ze stínu do světla, z interiéru do tropické zahrady.

Prostor se neukáže najednou. Nejprve vstupní dvůr, pak první pohled skrz okno, pak otevření k bazénu a zeleni. Vzniká pobyt, který si hosté pamatují — a majitel se k němu rád vrací.

ARRIVE. BREATHE. STAY

ARCHITEKTURA

Architektura, která dýchá světlem a dřevem

Čisté bílé omítky, masivní dřevo a přírodní kámen. Dvoupodlažní prostor s plovoucím schodištěm, zelení padající z balkonů a světlem, které se během dne mění.

Navrženo tak, aby vila dobře vypadala na fotografii, dobře fungovala v pronájmu a dobře snášela tropické prostředí.

DISPOZICE

163,8 m² prostoru, který funguje pro pobyt i pronájem

Otevřené přízemí propojuje obývací, jídelnu, zahradu a bazén do jednoho přirozeného místa pro trávení dne. V patře jsou dvě rovnocenné ložnice — každá 21 m², každá s vlastní koupelnou a balkonem.

143 m²

POZEMEK

163,8 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA

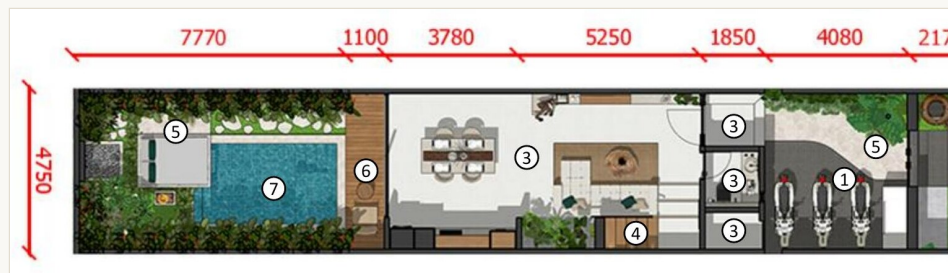
207 m²

CELKOVÁ PLOCHA

Celková plocha = podlahová plocha + bazén, terasy a zahrada.

PŘÍZEMÍ

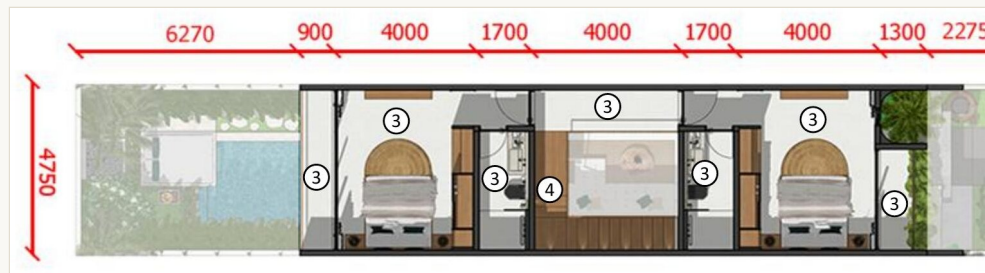
95,3 M²



Obývací 24,9 · Jídelna 14 · Kuchyň 4,3 · Parkování 21,6 · Toaleta pro hosty 3 · Sklad 2,2 · Terasa 5,2 · Relax zóna ~20 · privátní bazén

PATRO

68,5 M²



Ložnice 1 a 2 — á 21 · Koupelna 1 a 2 — á 5,7 · Chodba 6,8 · Balkon 1 a 2 — 4 a 4,3 (m²)

Dvě plnohodnotné ložnice zvyšují flexibilitu pronájmu: vila funguje pro pár, dvě dvojice i menší rodinu.

SITUAČNÍ PLÁN

Sedm vil v jedné řadě — vyberte si tu svou

Vily stojí vedle sebe s posunem, který každé dává vlastní vstup, soukromí bazénu a nerušený výhled na rýžová pole. Krajní vily 1 a 7 sousedí jen s jednou vilou, a proto se nabízejí jako premium.



Vily 2 – 6 · 269 000 €

Rohové vily 1 a 7 · 279 000 € · největší soukromí

Aktuální dostupnost · seseh.amaniestate.com

INTERIÉR

Obývací otevřený do zahrady

Prosklené stěny propojují obývací s tropickou zahradou a bazénem. Masivní dubové schodiště s podsvícenými stupni dává prostoru tichý večerní rytmus.

Ráno světlo, přes den otevřené dveře, večer teplý kávový tón. Přesně ten typ interiéru, který hosté nehledají v hotelu, ale v soukromé vile.





INTERIÉR

Kuchyň u bazénu. Jídelna na pomalá rána.

Vestavěná kuchyň s přírodním dřevěným obkladem a dlažbou Niro Granite Branco. Jídelna má přímý výhled na bazén, takže den může začít při otevřených dveřích a skončit večerí v měkkém světle zahrady.

Je to nenápadný detail, který mění pobyt: hosté nemají jen kde přespat, ale kde žít.

INTERIÉR

Dvě rovnocenné ložnice. Žádný pokoj jako kompromis.

Každá ložnice má 21 m², vlastní koupelnu a balkon. Měkké podlahy, dřevěné obklady, panely z hondurasského teaku a vlněný koberec vytvářejí klidnější, tlumenější kontrast k tropickému světlu venku.

Posuvné stěny se otevírají přímo do zeleně — ráno se probudíte do tropické zahrady, ne do hotelové chodby.





INTERIÉR

Koupelny s hotelovým klidem, ne hotelovou anonymitou

Přírodní mramor Stella Cream Ujung Pandang,
obklady Niro Granite, vestavěné dřevěné
umyvadlové desky a matné černé baterie.

Materiály jsou vybrány tak, aby působily teple,
fotogenicky a zároveň zvládly pravidelný provoz. V
přízemí je samostatná toaleta pro hosty.



EXTERIÉR

Soukromý bazén v tropické zahradě

Bazén se zeleným kamenem Sukabumi, lemovaný plumérií, banánovníky a kapradinami. Venkovní sprcha, lehátko pod baldachýnem z palmových listů a zahrada, která se večer rozsvítí tlumeným světlem.

Největší hodnotou není jen voda. Je to soukromí — důvod, proč si hosté na Bali vybírají vilu místo hotelového pokoje.

SPECIFIKACE

Materiály, které drží styl i v provozu

Bílá, přírodní kámen a masivní dřevo — jedna klidná paleta ve všech sedmi vilách. Vybraná pro tropické prostředí, fotogeničnost a jednodušší dlouhodobou údržbu.

BAZÉN

Sukabumi Stone

Zelený vulkanický kámen, který dává vodě její charakteristický smaragdový odstín.

DŘEVO

Honduras Teak a Bengkirai

Masivní Bengkirai a dýha Honduras Teak na dveřích, nábytku i stropěch.

PODLAHY

Niro Granite a Palimanan

Velkoformátová dlažba Branco 80×80, Palimanan a dřevo Ulin na bazénové terase.

STĚNY

Dulux Weathershield

Clinic White exteriér i interiér, doplněný o Andesit a Palimanan kámen.

KOUPELNY

Stella Cream Marble

Mramor Ujung Pandang ve formátu 150×190 cm, matné černé baterie AER a Ateson.

DETAILY

Tvrzené sklo a černý hliník

Skleněná zábradlí, černá okna a posuvné stěny Alexindo, dřevěné lamely na stropě.

NÁVRATNOST

Kolik může vaše vila vydělávat?

Modelový scénář pro standardní vilu za 269 000 € — při výnosu z pronájmu 18 % ročně (cílová obsazenost 75 %) a růstu hodnoty nemovitosti okolo 10 % ročně.

≈ 48 420 € ročně z pronájmu · přibližně 4 000 € měsíčně (Rp 1,01 mld ročně)

PO 3 LETECH

≈ 503 000 €

vila + kumulovaný příjem z pronájmu

zisk +234 000 € (+87 %)

Příjem z pronájmu +145 000 €

Růst hodnoty +89 000 €

PO 5 LETECH

≈ 675 000 €

vila + kumulovaný příjem z pronájmu

zisk +406 000 € (+151 %)

Příjem z pronájmu +242 000 €

Růst hodnoty +164 000 €

PO 10 LETECH

≈ 1,18 mil. €

vila + kumulovaný příjem z pronájmu

zisk +912 000 € (+339 %)

Příjem z pronájmu +484 000 €

Růst hodnoty +428 000 €

Jde o modelový odhad, ne o garantovaný výnos — skutečný výsledek závisí na dosažené obsazenosti a provozních nákladech. Konkrétní projekci pro vybranou vilu vám rádi připravíme. V souladu s indonéskou legislativou je závaznou měnou indonéská rupie (IDR); částky v EUR jsou orientační.

PROČ AMANI

Od pozemku po měsíční report. Jeden tým.

AMANI World projekt navrhne, postaví, prodá, spravuje i pronajímá. Pro investora to znamená méně předávání mezi dodavateli a jasnou odpovědnost během celého životního cyklu vily.

Tým přímo na Bali

Od výběru vily přes dokumenty až po předání vás procesem provedeme česky nebo slovensky. Bez zprostředkovatelského šumu, bez ztráty významu v překladu.

Development → správa → pronájem

Po předání se staráme o hosty, údržbu, marketing, ceny, obsazenost i reporting. Vám každý měsíc přichází přehled a čistý příjem na účet.

Čísla na rovinu

Ukážeme realistický i konzervativní scénář postavený na datech z lokality. Negarantujeme výnosy — pracujeme s modely, reálnými předpoklady a transparentními výkazy.

20+

POSTAVENÝCH VIL

10 let

ZKUŠENOSTÍ NA BALI

34

VIL VE SPRÁVĚ

REALIZACE

Terra Casas — Pecatu, Uluwatu · Symphony Villas — Bali · Seseh — 7 vil (aktuální, předání Q3 2027)

Spokojení hosté ve vilách, které pro naše klienty stavíme a spravujeme na Bali:

★★★★★

„Měli jsme nádherný pobyt. O vše bylo postaráno — vila v perfektním stavu a okolí krásně klidné.“

Host z Německa — Airbnb, 5/5

★★★★★

„Opravdu útulná vila a okolí je fantastické. Jednoznačně doporučuji.“

Host z Dánska — Airbnb, 5/5

★★★★★

„Skvělé ubytování, vše připravené na nejvyšší úrovni.“

Ruwen R. — Google Reviews, 5/5

Investice a správa

Kupujete 30 + 30letý leasehold k vile v Sesehu. AMANI World ji spravuje, pronajímá a každý měsíc vám posílá transparentní výkaz.

Vlastnictví

Vilu kupujete formou 30letého leaseholdu s možností prodloužení o dalších 30 let, přes notářský Akta Sewa Menyewa pod indonéskou firmou PT Amani World Indonesia. Prakticky získáváte dlouhodobé právo vilu používat, pronajímát a později převést na dalšího kupujícího.

Legální pronájem — Pink Zone

Pozemek leží v Pink Zone (Pariwisata), oficiálně určené pro turistický a krátkodobý pronájem. Žádná šedá zóna, žádné spoléhání na výjimky.

Vaše osobní využití

Když chcete přijet vy, zablokujete si termín v kalendáři. Vila je součástí investice, ale i vaše místo na Bali.

Plně spravované

Provoz řešíme my: rezervace, příjezdy a odjezdy hostů, úklid, údržbu, marketing přes Airbnb, Booking.com, Instagram a přímé rezervace, cenotvorbu i reporting.

Transparentnost

Každý měsíc dostanete výkaz: počet nocí, obsazenost, hrubý výnos, náklady na správu i čistý příjem na účet.

Exit strategie

Leasehold lze převést. Vilu můžete na sekundárním trhu prodat kdykoli — a my vám s tím pomůžeme.

PROCES

Proces koupě

01 — Úvodní rozhovor

Projdeme dostupné vily, cenu, modelované výnosy, právní rámec a celý postup. Pošleme vám podklady i konzervativní scénář.

02 — Rezervace • 10 %

Vyberete si konkrétní vilu, podepíšeme rezervační smlouvu a složíte depozit 10 %.

03 — Kupní smlouva • 25 %

Následuje notářsky ověřená smlouva Akta Sewa Menyewa a platba 25 %.

04 — Výstavba • 30 % + 25 %

Platby probíhají podle milníků stavby. Každý měsíc dostanete fotky a video přímo z místa.

05 — Předání • 10 % — Q3 2027

Finální kontrola, doplatek 10 % a nastavení pronájmu. Vila vstupuje do správy AMANI World.

KONTAKT

Seseh Villa

Pokud zvažujete alternativu k bytu v Praze nebo Bratislavě, začneme 30minutovým rozhovorem. Projdeme spolu dostupné vily, reálná čísla i celý proces koupě — česky, slovensky nebo anglicky. Obvykle odpovíme do 24 hodin.

sales@amaniestate.com

+421 917 171 284

Instagram • @amani_real_estate



seseh.amaniestate.com

galerie, kalkulačka výnosu a aktuální dostupnost vil

AMANI WORLD • Seseh Villa

© 2026 PT Amani World Indonesia. Vizualizace, materiály, rozměry i uváděné výnosy jsou indikativní a modelované — nejde o garantovaný výnos a dokument není veřejnou nabídkou. Konečná podoba se může během výstavby změnit. Ceny jsou v souladu s indonéskou legislativou závazné v IDR; EUR je orientační.