

AMANI WORLD

BALI · 2026

Arrive. Breathe. Stay.

SESEH VILLA

Sedem súkromných víl s vlastným bazénom — Seseh, Bali

Vily od 269 000 € — navrhnuté, postavené a plne spravované tímom AMANI World.

MANIFEST

Vaša vila na Bali. S príjmom, správou a pokojom na diaľku.

Sedem súkromných vil v Sesehu — pokojnejšej alternatíve k preplnenému Cangguu. Vy držíte 30 + 30-ročný leasehold, AMANI World rieši výstavbu, prevádzku, hostí, marketing aj mesačný reporting.

Keď vilu nepoužívate, pracuje v prenájme. Keď chcete prísť vy, zablokujete si termín v kalendári a máte svoje miesto na Bali pripravené.

INVESTÍCIA

Alternatíva k bytu v meste. S vyšším výnosovým potenciálom a plnou správou.

Seseh Villa stojí na dvoch zdrojoch hodnoty: príjem z krátkodobého prenájmu a rast hodnoty nehnuteľnosti v rozvíjajúcej sa lokalite.

18 %

ČISTÝ ROČNÝ VÝNOS

modelovaný výnos z prenájmu, ročne

~10 %

RAST HODNOTY

modelovaný rast ceny nehnuteľnosti, ročne

30 + 30

ROKOV LEASEHOLD

s možnosťou predĺženia o ďalších 30

269 000 €

CENA ZA VILU (OD)

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

POROVNANIE S EURÓPSKYM REALITNÝM TRHOM

Praha (byt v centre)	~4 – 5 % brutto
Viedeň (byt v centre)	~3 – 4 % brutto
Berlín (byt v centre)	~3 – 4 % brutto
Bratislava (byt v centre)	~4 – 5 % brutto
Seseh Villa, Bali	18 % výnos + ~10 % rast hodnoty

Uvedené čísla sú modelované a projektované — nie sú garanciou výnosu. Skutočný výsledok závisí od dosiahnutej obsadenosti, sezóny a prevádzkových nákladov. Detailný finančný model pripravíme na vyžiadanie.

Projekt v skratke

od 269 000 € / vila

štandardná vila Rp 5,6 mld · rohové vily 1 a 7 s najväčším súkromím za 279 000 €

163,8 m² podlahová plocha

prízemie 95,3 + poschodie 68,5 m². Pozemok 143 m² · celková plocha 207 m² (vrátane bazéna, terás a záhrady).

30-ročný leasehold (+30)

cez notársky Akta Sewa Menyewa pod indonézsskou firmou PT Amani World Indonesia

Pink Zone (Pariwisata)

lokalita oficiálne určená na krátkodobý turistický prenájom — legálne, bez šedej zóny

18 % výnos + ~10 % rast

vila zarába z prenájmu a zároveň rastie na hodnote (modelované odhady)

Plne spravované

Hostí, údržbu, marketing aj mesačný reporting rieši AMANI World. Vy dostávate prehľad a čistý príjem.

8 minút od pláže

Seseh — pokojná, rýchlo rastúca časť Bali s kaviarňami, wellness a západmi slnka na dosah.

Odovzdanie Q3 2027

platí sa postupne podľa výstavby: 10 / 25 / 30 / 25 / 10 %

Seseh — pokojnejšia strana rastúceho Bali

Pár minút od pláže, kaviarní a reštaurácií. Dosť blízko k energii Cangguu, dosť ďaleko na to, aby hostia cítili pokoj. Seseh patrí medzi rýchlo rastúce oblasti južného Bali. Dopyt po kvalitnom súkromnom ubytovaní tu rastie spolu s wellness, gastro a lifestyle scénou.

8 minút od pláže

Miesto so slávnymi západmi slnka, kam sa zvečera schádza celé okolie.

Hodnota, ktorá rastie

Kupujete v lokalite na vzostupe — ešte pred jej najväčším rastom, nie po ňom.

Wellness a lifestyle na dosah

Jogové štúdiá, pilates, fitness aj kaviarne — všetko v dochádzkovej vzdialenosti.

Pink Zone (Pariwisata)

Oficiálna zóna pre legálny turistický a krátkodobý prenájom.

8 min

PLÁŽ · PEŠO

15 min

CANGGU · SKÚTROM

25 min

SEMINYAK · AUTOM

45 min

LETISKO DPS · AUTOM

60 min

UBUD · AUTOM

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



VÝHLAD

Ráno ryžové polia, večer západ slnka.

Oproti vilám sa rozprestierajú ryžové polia — otvorená zelená krajina, na ktorú sa kocháte z terasy aj zo spálne. Ráno ju zahalí hmla, večer sfarbí do zlata západ slnka.

Polia ležia v zóne, ktorá nie je určená na zástavbu — pred vašou vilou tak ostáva voľný horizont a pokoj. Namiesto susedného múru máte pred sebou živú balijskú krajinu.

KONCEPT

ARRIVE. BREATHE. STAY.

Architektúra Seseh Villa pracuje s prechodom: z ulice do ticha, z tieňa do svetla, z interiéru do tropickej záhrady.

Priestor sa neukáže naraz. Najprv vstupný dvor, potom prvý pohľad cez okno, potom otvorenie k bazénu a zeleni. Vzniká pobyt, ktorý si hostia pamätajú — a majiteľ sa k nemu rád vracia.

ARRIVE. BREATHE. STAY

ARCHITEKTÚRA

Architektúra, ktorá dýcha svetlom a drevom

Čisté biele omietky, masívne drevo a prírodný kameň. Dvojpodlažný priestor s plávajúcim schodiskom, zeleňou padajúcou z balkónov a svetlom, ktoré sa mení počas dňa.

Navrhnuté tak, aby vila dobre vyzerala na fotografii, dobre fungovala v prenájme a dobre znášala tropické prostredie.

DISPOZÍCIA

163,8 m² priestoru, ktorý funguje pre pobyt aj prenájom

Otvorené prízemie prepája obývačku, jedáleň, záhradu a bazén do jedného prirodzeného miesta na trávenie dňa. Na poschodí sú dve rovnocenné spálne — každá 21 m², každá s vlastnou kúpeľňou a balkónom.

143 m²

POZEMOK

163,8 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA

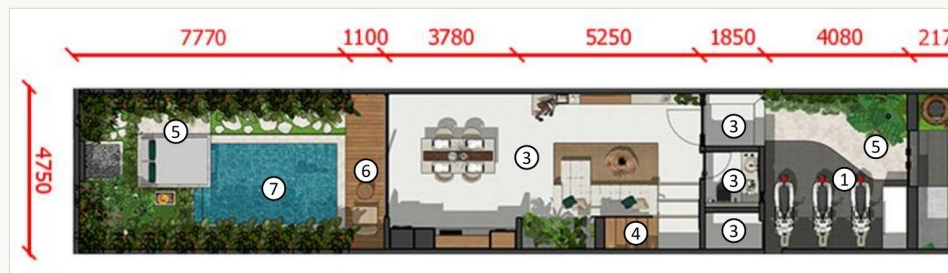
207 m²

CELKOVÁ PLOCHA

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

PRÍZEMIE

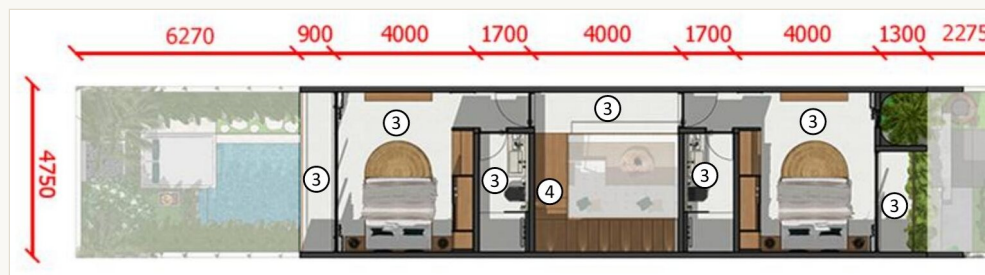
95,3 M²



Obývačka 24,9 · Jedáleň 14 · Kuchyňa 4,3 · Parkovanie 21,6 · Toaleta pre hostí 3 · Sklad 2,2 · Terasa 5,2 · Relax zóna ~20 · privátny bazén

POSCHODIE

68,5 M²



Spálňa 1 a 2 — á 21 · Kúpeľňa 1 a 2 — á 5,7 · Chodba 6,8 · Balkón 1 a 2 — 4 a 4,3 (m²)

Dve plnohodnotné spálne zvyšujú flexibilitu prenájmu: vila funguje pre pár, dve dvojice aj menšiu rodinu.

SITUAČNÝ PLÁN

Sedem víl v jednom rade — vyberte si tú svoju

Vily stoja vedľa seba s posunom, ktorý každej dáva vlastný vstup, súkromie bazéna a nerušený výhľad na ryžové polia. Krajné vily 1 a 7 susedia iba s jednou vilou, a preto sa ponúkajú ako premium.



Vily 2 – 6 · 269 000 €

Rohové vily 1 a 7 · 279 000 € · najväčšie súkromie

Aktuálna dostupnosť · seseh.amaniestate.com

INTERIÉR

Obývačka otvorená do záhrady

Presklené steny prepájajú obývačku s tropickou záhradou a bazénom. Masívne dubové schodisko s podsvietenými stupňami dáva priestoru tichý večerný rytmus.

Ráno svetlo, cez deň otvorené dvere, večer teplý kávový tón. Presne ten typ interiéru, ktorý hostia nehládajú v hoteli, ale v súkromnej vile.





INTERIÉR

Kuchyňa pri bazéne. Jedáleň na pomalé rána.

Vstavaná kuchyňa s prírodným dreveným obkladom a dlažbou Niro Granite Branco. Jedáleň má priamy výhľad na bazén, takže deň sa môže začať pri otvorených dverách a skončiť večerou v mäkkom svetle záhrady.

Je to nenápadný detail, ktorý mení pobyt: hostia nemajú iba kde prespať, ale kde žiť.

INTERIÉR

Dve rovnocenné spálne. Žiadna izba ako kompromis.

Každá spálňa má 21 m², vlastnú kúpeľňu a balkón.
Mäkké podlahy, drevené obklady, panely Honduras
teak a vlnený koberec vytvárajú pokojnejší,
tlmenejší kontrast k tropickému svetlu vonku.

Posuvné steny sa otvárajú priamo do zelene —
ráno sa zobudíte do tropickej záhrady, nie
do hotelovej chodby.





INTERIÉR

Kúpeľne s hotelovým pokojom, nie hotelovou anonymitou

Prírodný mramor Stella Cream Ujung Pandang, obklady Niro Granite, vstavané drevené umývadlové dosky a matné čierne batérie.

Materiály sú vybrané tak, aby pôsobili teplo, fotogenicky a zároveň zvládli pravidelnú prevádzku. Na prízemí je samostatná toaleta pre hostí.



EXTERIÉR

Súkromný bazén v tropickej záhrade

Bazén so zeleným kameňom Sukabumi, lemovaný plumériou, banánovníkmi a papradami. Vonkajšia sprcha, lehátko pod baldachýnom z palmových listov a záhrada, ktorá sa večer rozsvieti tlmeným svetlom.

Najväčšia hodnota nie je iba voda. Je to súkromie — dôvod, prečo si hostia na Bali vyberajú vilu namiesto hotelovej izby.

ŠPECIFIKÁCIE

Materiály, ktoré držia štýl aj v prevádzke

Biela, prírodný kameň a masívne drevo — jedna pokojná paleta vo všetkých siedmich vilách. Vybraná pre tropické prostredie, fotogenickosť a jednoduchšiu dlhodobú údržbu.

BAZÉN

Sukabumi Stone

Zelený vulkanický kameň, ktorý dáva vode jej smaragdový odtieň.

DREVO

Honduras Teak a Bengkirai

Masívne Bengkirai a dyha Honduras Teak na dverách, nábytku aj stropoch.

PODLAHY

Niro Granite a Palimanan

Veľkoformátová dlažba Branco 80x80, Palimanan a Ulin drevo na bazénovej terase.

STENY

Dulux Weathershield

Clinic White exteriér aj interiér, doplnený o kameň Andesit a Palimanan.

KÚPEĽNE

Stella Cream Marble

Mramor Ujung Pandang 150x190 cm, matné čierne batérie AER a Ateson.

DETAILY

Tvrdené sklo a čierny hliník

Sklenené zábradlia, čierne okná a posuvné steny Alexindo, drevené lamely na strope.

NÁVRATNOST

Kol'ko môže vaša vila zarábať?

Modelový scenár pre štandardnú vilu za 269 000 € — pri výnose z prenájmu 18 % ročne (cieľová obsadenosť 75 %) a raste hodnoty nehnuteľnosti okolo 10 % ročne.

≈ 48 420 € ročne z prenájmu · približne 4 000 € mesačne (Rp 1,01 mld ročne)

PO 3 ROKOCH

≈ 503 000 €

vila + kumulovaný príjem z prenájmu

zisk +234 000 € (+87 %)

Príjem z prenájmu +145 000 €

Rast hodnoty +89 000 €

PO 5 ROKOCH

≈ 675 000 €

vila + kumulovaný príjem z prenájmu

zisk +406 000 € (+151 %)

Príjem z prenájmu +242 000 €

Rast hodnoty +164 000 €

PO 10 ROKOCH

≈ 1,18 mil. €

vila + kumulovaný príjem z prenájmu

zisk +912 000 € (+339 %)

Príjem z prenájmu +484 000 €

Rast hodnoty +428 000 €

Ide o modelový odhad, nie o garantovaný výnos — skutočný výsledok závisí od dosiahnutej obsadenosti a prevádzkových nákladov. Konkrétnu projekciu pre vybranú vilu vám radi pripravíme. V súlade s indonézsskou legislatívou je záväznou menou indonézska rupia (IDR); sumy v EUR sú orientačné.

Od pozemku po mesačný report. Jeden tím.

AMANI World projekt navrhne, postaví, predá, spravuje aj prenajíma. Pre investora to znamená menej odovzdávania medzi dodávateľmi a jasnú zodpovednosť počas celého životného cyklu vily.

Slovenský tím priamo na Bali

Od výberu vily cez dokumenty až po odovzdanie vás procesom prevedieme po slovensky. Bez sprostredkovateľského šumu, bez straty významu v preklade.

Development → správa → prenájom

Po odovzdaní sa staráme o hostí, údržbu, marketing, ceny, obsadenosť aj reporting. Vám každý mesiac prichádza prehľad a čistý príjem na účet.

Čísla na rovinu

Ukážeme realistický aj konzervatívny scenár postavený na dátach z lokality. Negarantujeme výnosy — pracujeme s modelmi, reálnymi predpokladmi a transparentnými výkazmi.

20+

POSTAVENÝCH VÍL

10 r.

SKÚSENOSTÍ NA BALI

34

VÍL V SPRÁVE

REALIZÁCIE

Terra Casas — Pecatu, Uluwatu · Symphony Villas — Bali · Seseh — 7 víl (aktuálny, odovzdanie Q3 2027)

Spokojní hostia vo vilách, ktoré pre našich klientov stavíme a spravujeme na Bali:

★★★★★

„Mali sme nádherný pobyt. O všetko bolo postarané — vila v perfektnom stave a okolie krásne pokojné.“

Host' z Nemecka — Airbnb, 5/5

★★★★★

„Naozaj útulná vila a okolie je fantastické. Jednoznačne odporúčam.“

Host' z Dánska — Airbnb, 5/5

★★★★★

„Skvelé ubytovanie, všetko pripravené na najvyššej úrovni.“

Ruwen R. — Google Reviews, 5/5

Investícia a správa

Kupujete 30 + 30-ročný leasehold k vile v Sesehu. AMANI World ju spravuje, prenajíma a každý mesiac vám posiela transparentný výkaz.

Vlastníctvo

Vilu kupujete formou 30-ročného leaseholdu s možnosťou predĺženia o ďalších 30 rokov, cez notársky Akta Sewa Menyewa pod indonézskou firmou PT Amani World Indonesia. Prakticky získavate dlhodobé právo vilu používať, prenajímať a neskôr previesť na ďalšieho kupujúceho.

Legálny prenájom — Pink Zone

Pozemok leží v Pink Zone (Pariwisata), oficiálne určenej na turistický a krátkodobý prenájom. Žiadna šedá zóna, žiadne spoliehanie sa na výnimky.

Vaše osobné použitie

Keď chcete prísť vy, zablokujete si termín v kalendári. Vila je súčasť investície, ale aj vaše miesto na Bali.

Plne spravované

Prevádzku riešime my: rezervácie, príchod a odchod hostí, upratovanie, údržbu, marketing cez Airbnb, Booking.com, Instagram a priame rezervácie, cenotvorbu aj reporting.

Transparentnosť

Každý mesiac dostanete výkaz: počet nocí, obsadenosť, hrubý výnos, náklady na správu aj čistý príjem na účet.

Exit stratégia

Leasehold sa dá previesť. Vilu môžete na sekundárnom trhu predať kedykoľvek — a my vám s tým pomôžeme.

PROCES

Proces kúpy

01 — Úvodný rozhovor

Prejdeme dostupné vily, cenu, modelované výnosy, právny rámec a celý postup. Pošleme vám podklady aj konzervatívny scenár.

02 — Rezervácia • 10 %

Vyberiete si konkrétnu vilu, podpíšeme rezervačnú zmluvu a zložíte depozit 10 %.

03 — Kúpna zmluva • 25 %

Nasleduje notársky overená zmluva Akta Sewa Menyewa a platba 25 %.

04 — Výstavba • 30 % + 25 %

Platby prebiehajú podľa míľnikov stavby. Každý mesiac dostanete foto a video priamo z miesta.

05 — Odovzdanie • 10 % — Q3 2027

Finálna kontrola, doplatok 10 % a nastavenie prenájmu. Vila vstupuje do správy AMANI World.

KONTAKT

Seseh Villa

Ak zvažujete alternatívu k bytu v Bratislave alebo Prahe, začnime 30-minútovým rozhovorom. Prejdeme spolu dostupné vily, reálne čísla aj celý proces kúpy — po slovensky, česky alebo anglicky. Zvyčajne odpovieme do 24 hodín.

sales@amaniestate.com

+421 917 171 284

Instagram • @amani_real_estate



seseh.amaniestate.com

galéria, kalkulačka výnosu a aktuálna dostupnosť vil

AMANI WORLD • Seseh Villa

© 2026 PT Amani World Indonesia. Vizualizácie, materiály, rozmery aj uvádzané výnosy sú indikatívne a modelované — nejde o garantovaný výnos a dokument nie je verejnou ponukou. Konečná podoba sa môže počas výstavby zmeniť. Ceny sú v súlade s indonézsskou legislatívou záväzné v IDR; EUR je orientačné.