

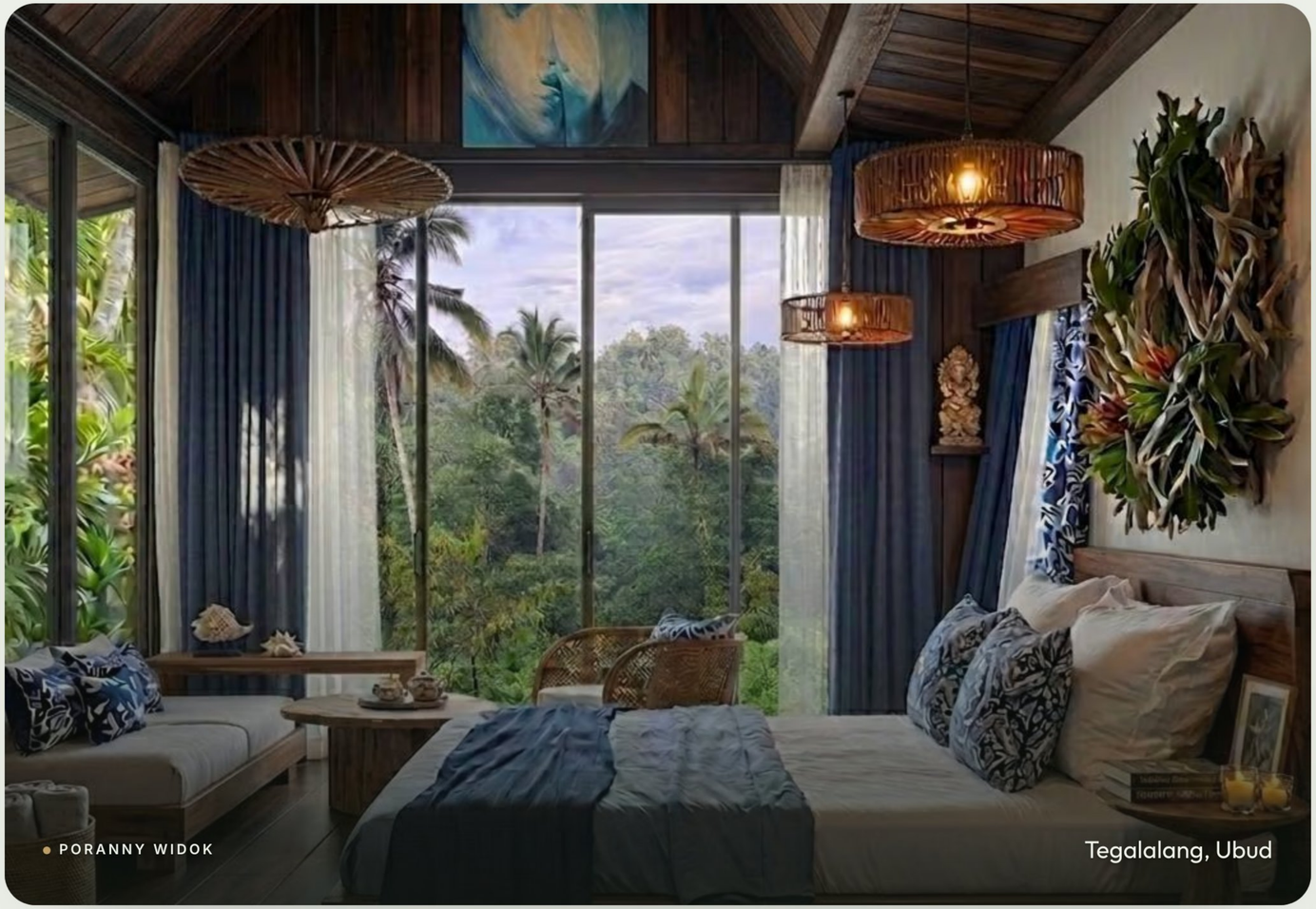
BUTIKOWE WILLE Z DREWNA IRONWOOD · TEGALALANG, UBUD

Twoja prywatna oaza w cichej dżungli regionu Ubud na wyspie Bali.

Butikowa enklawa willi z drewna Ironwood ponad tarasami ryżowymi — **od $150,000**, oddanie w II kw. 2027.

17 WILLI | IRONWOOD | PRYWATNY BASEN | WIDOK NA POLA RYŻOWE | PBG ZATWIERDZONY


MAISON VERDE



GDZIE SIĘ BUDZISZ

Tam, gdzie dżungla strzeże Twoich sekretów.

Żadnych korytarzy, żadnych sąsiadów za ścianą — tylko Twoje własne zielone zbocze. Budzisz się, gdy mgła snuje się nad tarasami ryżowymi, dżungla oddycha tuż za szybą, a cisza jest tak doskonała, że zdaje się skrzętnie strzeżonym sekretem.

+30%

Butikowe wille z widokiem zarabiają nawet o 30% więcej niż zwykłe hotele — prywatność, która sama na siebie zarabia.

NOTATKA DLA INWESTORA

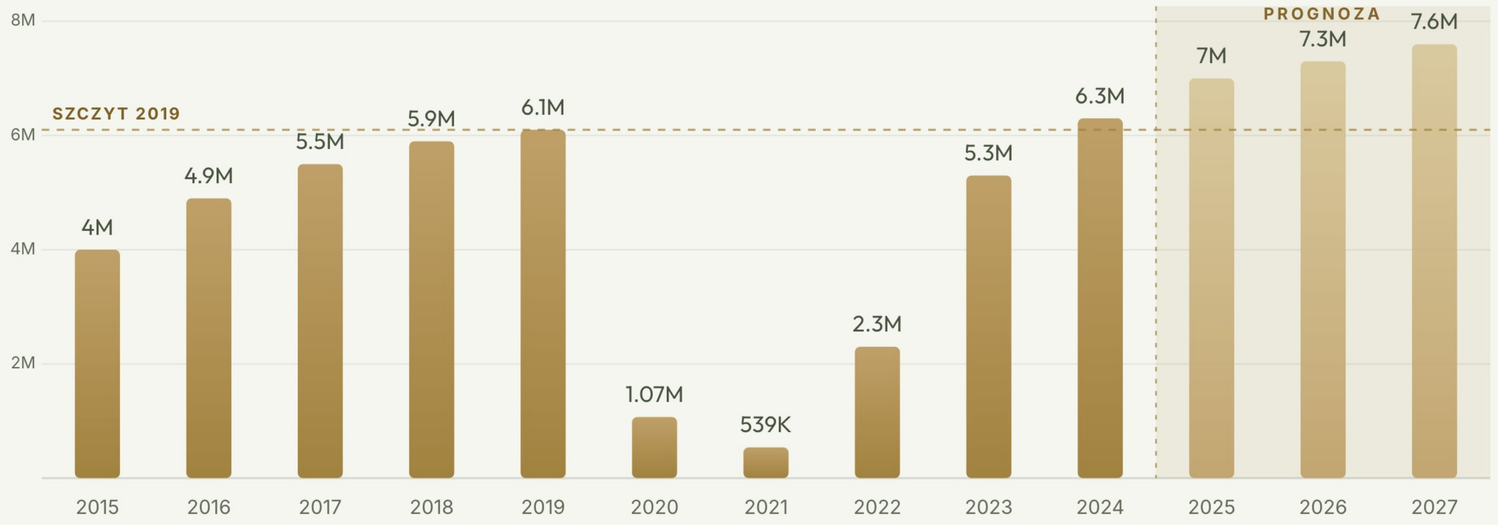
Cicho, zielono i pod ochroną.

Tegalalang, Ubud

Wyspa, która wciąż przyciąga.

W 2025 roku Bali odwiedziło 7 milionów zagranicznych turystów — już powyżej szczytu sprzed pandemii i wciąż rośnie. To właśnie ten popyt utrzymuje obłożenie butikowej willi — przy stawkach wyraźnie wyższych niż w zwykłych hotelach.

PRZYJAZDY ZAGRANICZNE · 2015–2027

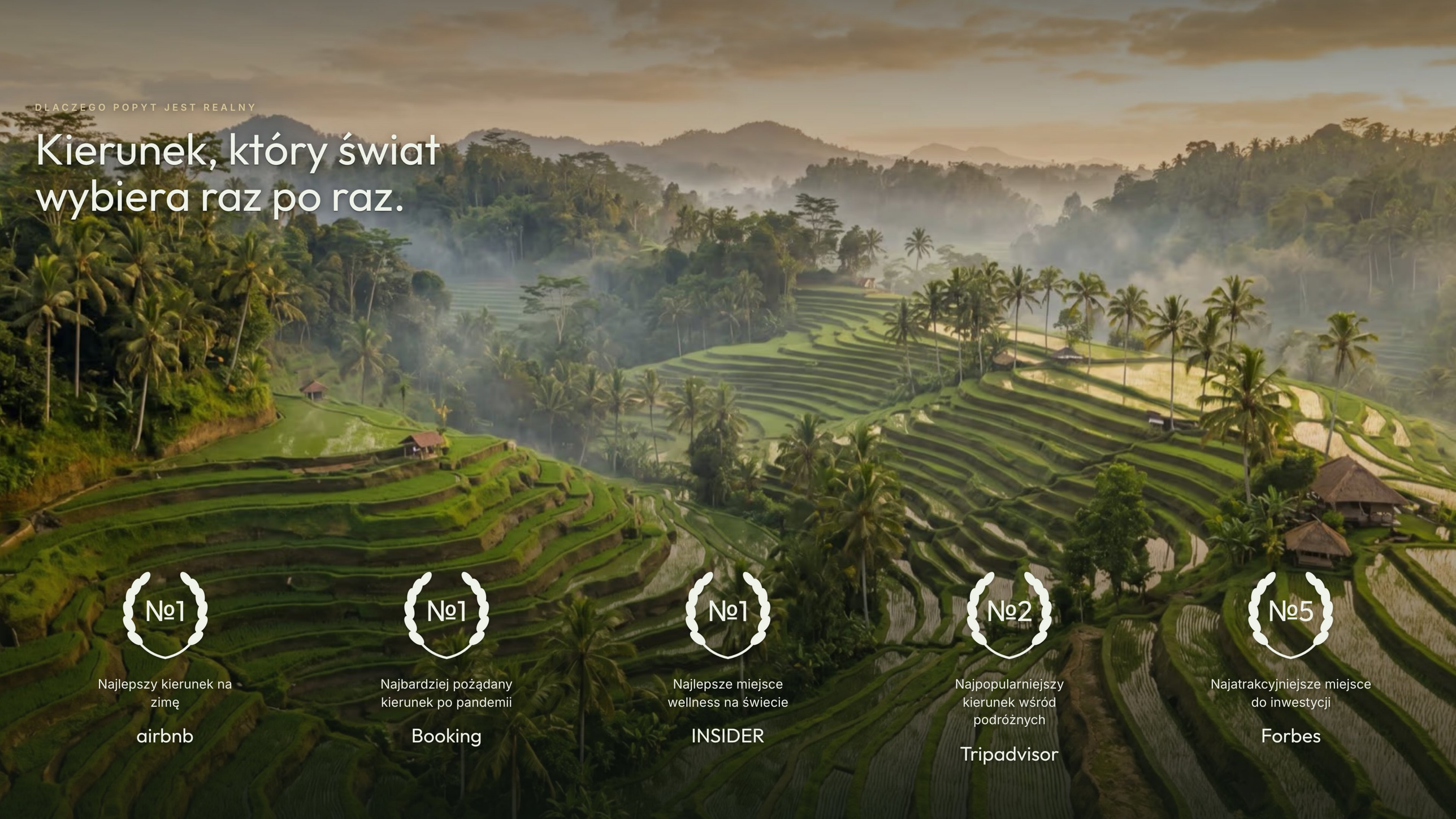


Butikowe wille od $150,000 — wejdź na rynek, który wciąż się zapełnia.

Zobacz zwrot →

DLACZEGO POPYT JEST REALNY

Kierunek, który świat wybiera raz po raz.



№1

Najlepszy kierunek na zimę

airbnb

№1

Najbardziej pożądany kierunek po pandemii

Booking

№1

Najlepsze miejsce wellness na świecie

INSIDER

№2

Najpopularniejszy kierunek wśród podróżnych

Tripadvisor

№5

Najatrakcyjniejsze miejsce do inwestycji

Forbes

7M
Zagraniczni turyści, 2025
→ 7,3 mln (2026) · 7,6 mln (2027)

72–85%
Obłożenie willi butikowych
wobec 55–65% w zwykłych hotelach

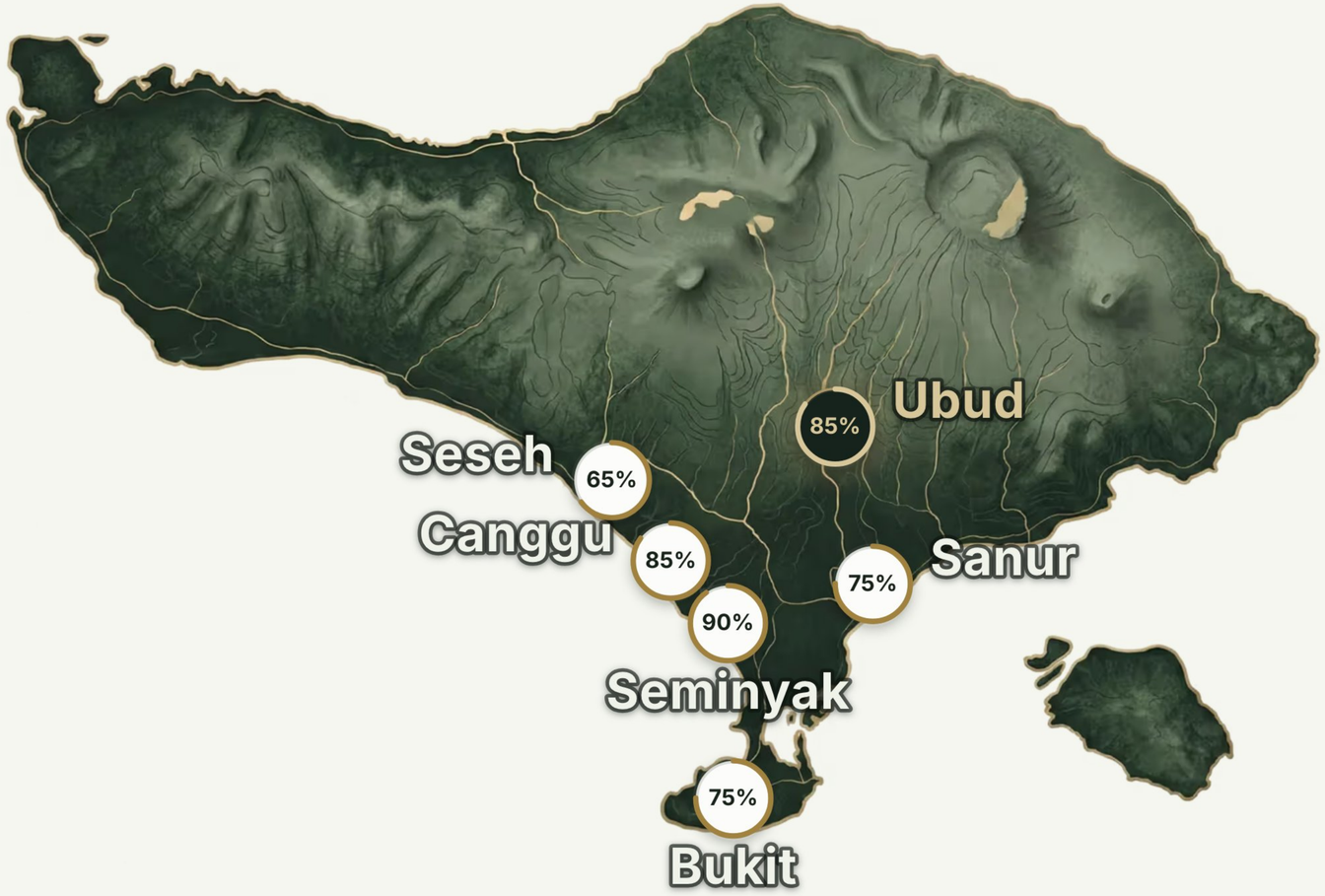
$120–180
ADR willi butikowych
wobec $60–90 w zwykłych hotelach

Ograniczona podaż — wysokie obłożenie

Ziemi wokół Ubud jest mało, a popyt nie słabnie. To właśnie utrzymuje butikowe wille w stałym obłożeniu — i podtrzymuje zarówno stawkę za dobę, jak i wartość przy odsprzedaży.

○ Obłożenie willi butikowych

Obłożenie obiektów butikowych według dzielnic — prezentacja / źródła publiczne, w trakcie weryfikacji.



UBUD I TEGALALANG

Serce wellness i spokoju wyspy.

Ubud przyciąga około 5 milionów gości rocznie — to centrum wellness i retreatów na Bali. Nieruchomości drożeją tu o 18–25% rocznie od trzech lat — w cichym, zielonym i chronionym zakątku.

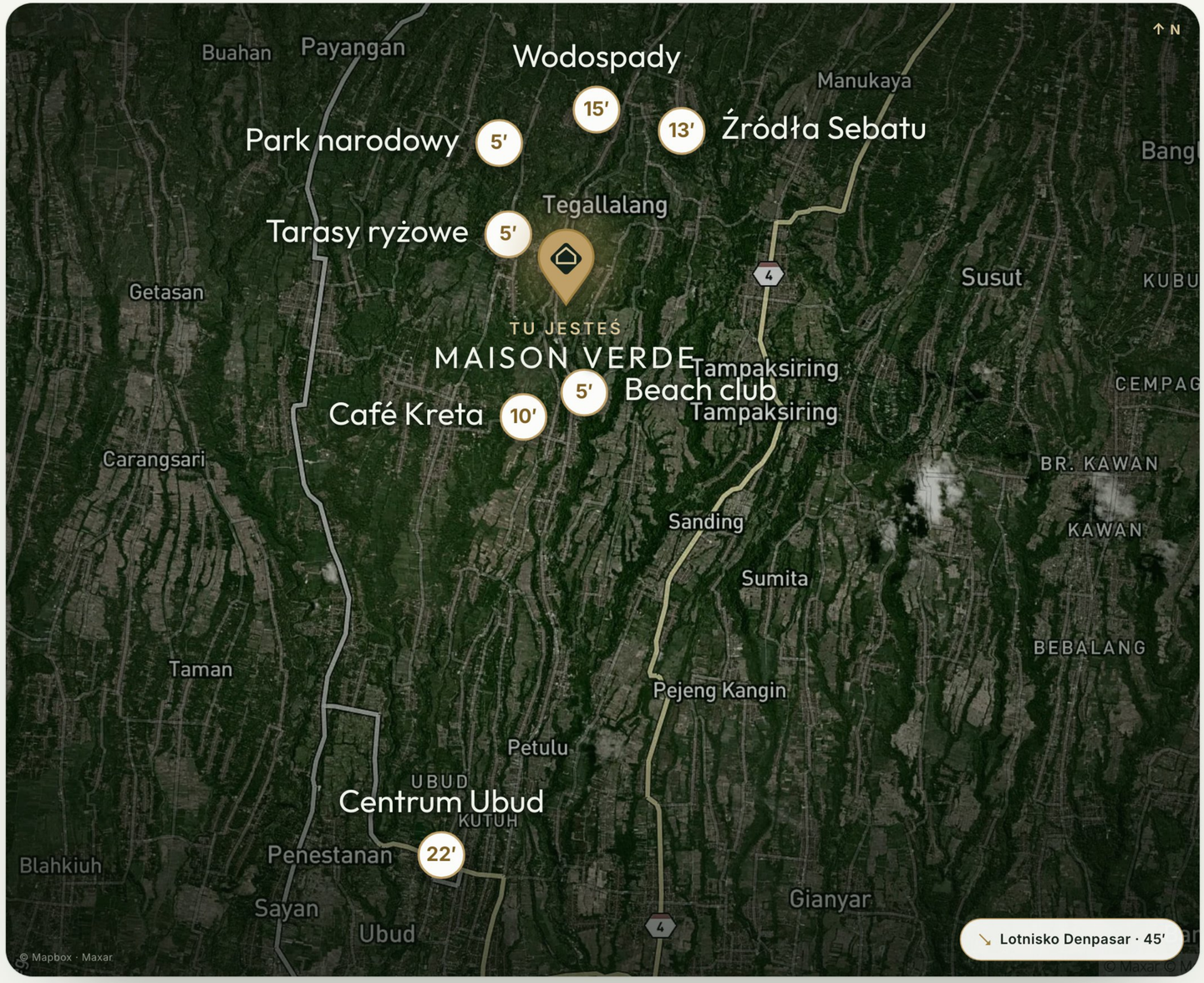
- Tarasy ryżowe UNESCO — 5 minut stąd
- Główne centrum wellness i retreatów na Bali
- Ceny +18–25% rocznie (ostatnie 3 lata)
- Cicho, zielono i pod ochroną — ograniczona zabudowa

5M
TURYSTÓW ROCZNIE

+18–25%
ROCZNIE, OSTATNIE 3 LATA



Pięć minut od wszystkiego, co ważne.



Tarasy ryżowe UNESCO, beach club, park narodowy i wodospady — w 5–15 minut; centrum Ubud — 22 minuty, lotnisko Denpasar — 45 minut, w cichym, chronionym zakątku.

5′	Tarasy ryżowe Tegalalang (UNESCO)
5′	Beach club
5′	Park narodowy
5′	Wodospady 5 / 10 / 15 min
10′	Kawiarnia Kreta
13′	Święte źródła Sebatu
22′	Centrum Ubud — Las Małp, Pałac
45′	Lotnisko Denpasar

Cicha, zielona strefa chroniona: status ogranicza zabudowę — konkurencji prawie nie ma.



ENKLAWA

Siedemnaście prywatnych willi, jedno ciche zbocze.

Maison Verde to butikowa enklawa 17 willi z drewna Ironwood od $150,000, zbudowana wokół trzech rzeczy, których nie da się podrobić: widoku, materiału i obsługi.

17

WILLI

od $150,000 ~ €129,000

Oddanie II kw. 2027

01

Widok

Tarasy ryżowe i dżungla z każdej willi — to, za co goście chętnie płacą więcej.

02

Ironwood

To samo niemal wieczne drewno, z którego budowane są najlepsze wille nad wodą na Malediwach.

03

Obsługa butikowa

Niewielki ośrodek wellness na terenie obiektu — nie hotel, lecz miejsce, którego część należy do Ciebie.

17 willi na jednym cichym zboczu — pierwsze jednostki od $150,000.

17 willi schodzi wzdłuż zbocza, a w centrum — kawiarnia, rzeka i strefa wellness.



- 17 prywatnych działek pod wille
- Dostęp do rzeki na zachodzie
- Strefa wellness — recepcja, spa, joga
- Jedno ciche zbocze z tarasami

ZATWIERDZONY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

17

Prywatne działki pod wille, tarasowo wzdłuż jednego cichego zbocza.

73 m²
Recepcja i obsługa gości

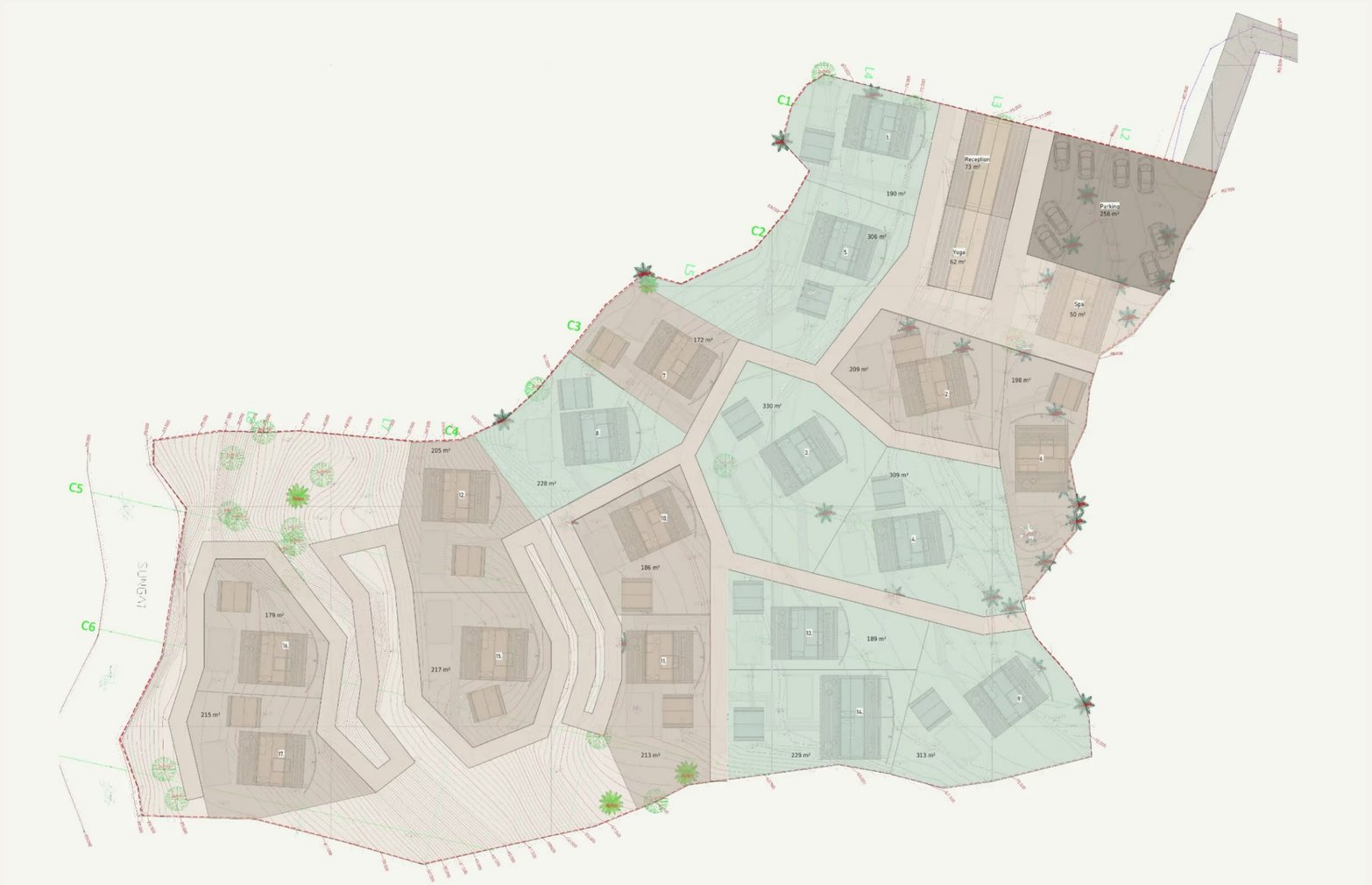
256 m²
Parking

62 m²
Sala jogi

50 m²
Spa

Rzeka wzdłuż zachodniej granicy działki

Aktualna szachownica — które jednostki są jeszcze wolne

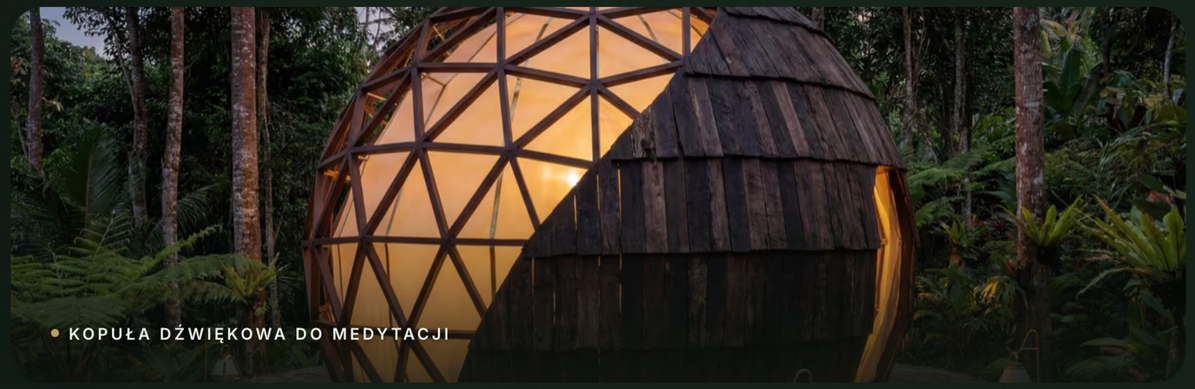


PLAN ZAGOSPODAROWANIA · WILLE 1–17

Ośrodek wellness u Twoich drzwi.

Wszystko, dla czego gość zechce wrócić — kawiarnia, spa, dwie sale jogi, lodowa kąpiel, kopuła dźwiękowa — wpisane w sam projekt.

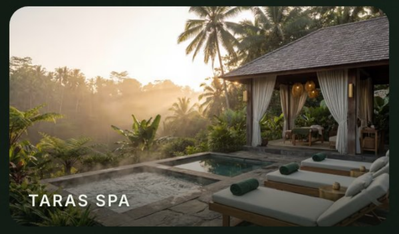




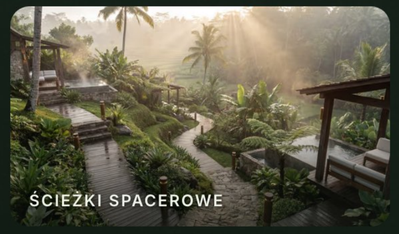












WSZYSTKO W CENIE

- Recepcja i obsługa gości
- Francuska kawiarnia i lounge śniadaniowy
- SPA — sauna, przebieralnie, prysznice, herbaciany lounge
- Zewnętrzny taras SPA — gorąca i zimna kąpiel
- Dwie sale jogi (podia ~100 m²)
- Sala wykładowa + centrum masażu (2 kondygnacje)
- Kopuła do medytacji — dźwiękoszczelna sfera Ø 10 m
- Lodowa kąpiel i sauna
- Altana z paleniskiem i ustronny pawilon
- Ścieżki spacerowe w parku krajobrazowym
- Parking

Ironwood — drewno, które przetrwa budynki.

Ulin (Belian) jest tak gęste, że tonie w wodzie. Nie straszne mu termity, grzyby ani wilgoć; zwęgla się, lecz nie roznosi ognia, i służy 80–100 lat bez wymiany.

Odporne na termity

Naturalne olejki odstraszają termity i grzyby, chronią drewno przed gniciem.

Klasa D, samogasnące

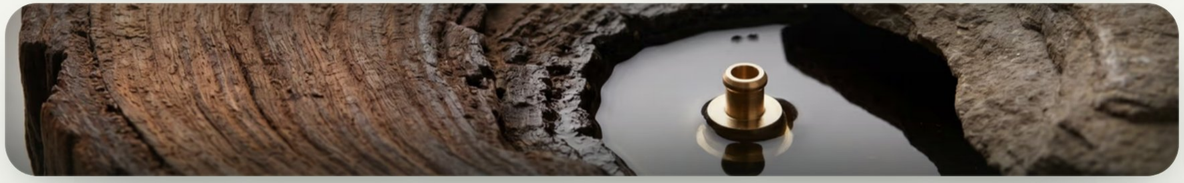
Zwęglenie powierzchni nie pozwala płomieniom się rozprzestrzeniać.

Tonie w wodzie

Wyjątkowa gęstość — przez dziesięciolecia nie boi się wilgoci.

80–100 lat

„Wieczne drewno" — od wieków używane do budowy statków.





Maison Verde — z tego samego materiału co kurorty od $1,500 za dobę. Wejście — od $150,000.

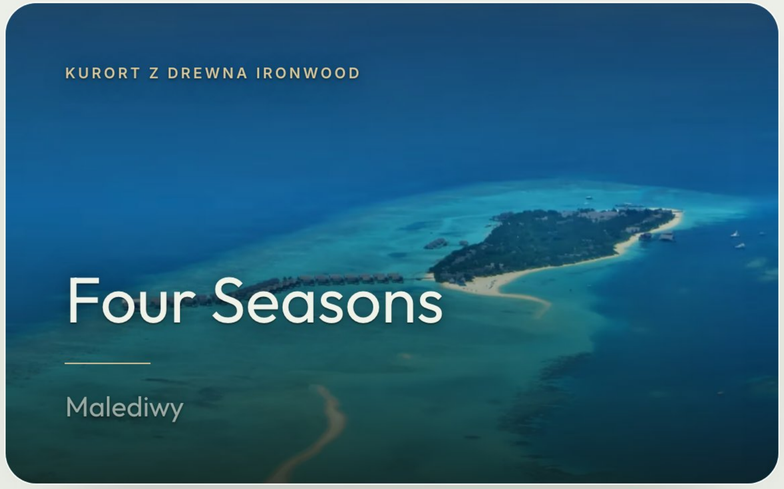
TO SAMO DREWNO, KTÓREGO UŻYWAJĄ

SONEVA · SIX SENSES · ONE&ONLY · ST. REGIS · WALDORF ASTORIA

Z czego budują najlepsi.

Ironwood — drewno, z którego powstały najbardziej pożądane kurorty świata. Wille Maison Verde są z tego samego materiału.







ANALOGIE KONCEPCJI

Aman Ubud | Komaneka | Bisma Eight

Zdjęcia referencyjne za Wikimedia Commons — R. M. Shaw, F. Ducarme, bartdegoeij (CC BY / CC BY-SA).

Stworzone, by się w nich budzić.

Otwarte na dżunglę, wykończone ciepłym drewnem i kamieniem — każdy pokój oprawiony w zieleń.



SYPIALNIA GŁÓWNA

Okna na dżunglę



LOUNGE OGRODOWY

Altana i basen



KĄCIK DO CZYTANIA

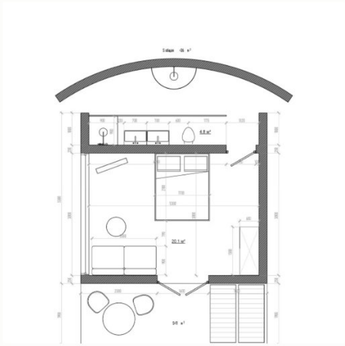
Własny taras

Jedna sypialnia lub dwie.

Szesnaście willi z jedną sypialnią i jedna z dwiema — każda z własnym basenem, paleniskiem i tarasem.

1 sypialnia

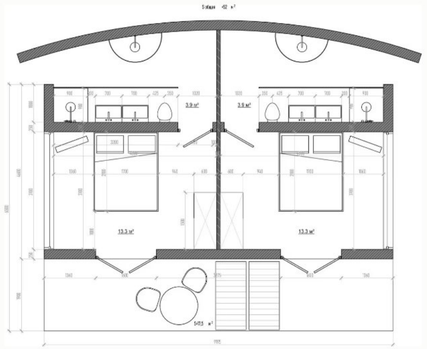
× 16 WILLI



Powierzchnia willi	36 m²
Weranda	20 m²
Działka	190–376 m²
Cena	od $150,000 ~ €129,000

2 sypialnie

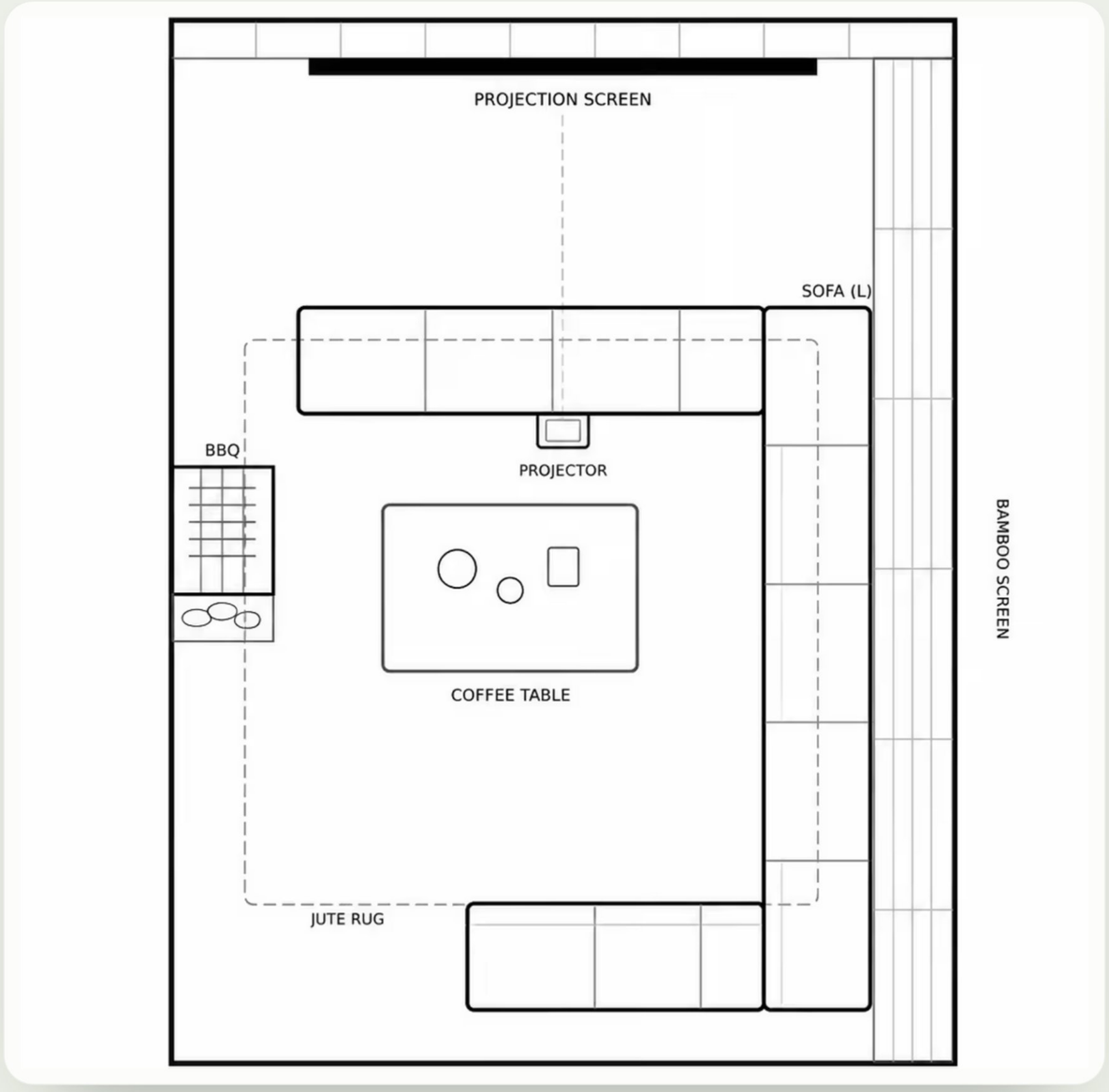
× 1 WILLA



Powierzchnia willi	52 m²
Weranda	20 m²
Działka	254–446 m²
Cena	od $190,000 ~ €164,000

W KAŻDEJ WILLI

PRYWATNY BASEN · PALENISKO · ZJEŻDŻALNIA DO BASENU · TARAS · WIDOK NA POLA RYŻOWE I DŻUNGLĘ



Weranda

Weranda dodaje 20 m² przestrzeni mieszkalnej ponad powierzchnię willi — otwarty salon z grillem, projektorem i strefą wypoczynku. Więcej użytkowej przestrzeni dla gościa to wyższa wartość obiektu i stawka najmu.

W KAŻDEJ WILLI

- PRYWATNY BASEN
- PALENISKO
- ZJEŻDŻALNIA DO BASENU
- TARAS
- WIDOK NA POLA RYŻOWE I DŻUNGLĘ

Ile kosztuje pokój z widokiem w okolicy.

Porównywalne pokoje z widokiem w okolicach Ubud kosztują $150–250 za dobę. Maison Verde jest w tej samej butikowej lidze, lecz z bardziej przystępnym progiem wejścia, a obłożenie i stawka za dobę są wyraźnie wyższe niż w standardowych hotelach.

K Club Ubud

$150 / noc

Jinengbali Agro

$175 / noc

Aksari Resort & Spa Ubud by iNi Vie Hospitality

$250 / noc

TWOJA WILLA ZARABIA W TYM PRZEDZIALE

$120–$180 ADR

przy 72–85% obłożenia — a jest Twoja od $150,000.

W JEDNYM RZĘDZIE Z

Aman Ubud

Komaneka

Bisma Eight

Stawki za dobę w sąsiednich pokojach z widokiem (wg publicznych ofert) — w trakcie końcowej weryfikacji.

Jedna sypialnia · trzy scenariusze

Liczby, które wytrzymują próbę.

Pełny roczny rachunek zysków i strat willi z jedną sypialnią — od scenariusza konserwatywnego po optymistyczny — na realnych danych o stawkach za dobę w Tegalalang.

TYP WILLI	LEASEHOLD	KWOTA INWESTYCJI
1 sypialnia	26 + 25 lat	$150,000

REALIST.

$17,875.01
ZYSK NETTO, PO OPODATKOWANIU

12%
ZWROT Z INWESTYCJI

8 lat
OKRES ZWROTU

DOKĄD TRAFIA ROCZNY PRZYCHÓD

Przychód brutto · **$39,780**



Przychód brutto	$130 ADR × 85%	**$39,780**
Prowizje OTA (19%)		− $7,558.20
Opłata za zarządzanie (18%)		− $7,160.40
Razem OPEX prąd · pralnia · basen · sprzątanie · klimatyzacja · części wspólne		− $5,450
Fundusz remontowy (2%)		− $795.60
Podatek od dochodu z najmu (5%)		− $940.79
Zysk netto, po opodatkowaniu		**$17,875.01**

Jedna sypialnia · trzy scenariusze

Liczby, które wytrzymują próbę.

Pełny roczny rachunek zysków i strat willi z jedną sypialnią — od scenariusza konserwatywnego po optymistyczny — na realnych danych o stawkach za dobę w Tegalalang.

TYP WILLI	LEASEHOLD	KWOTA INWESTYCJI
1 sypialnia	26 + 25 lat	$150,000

OPTYM.

$20,534.92
ZYSK NETTO, PO OPODATKOWANIU

14%
ZWROT Z INWESTYCJI

7 lat
OKRES ZWROTU

DOKĄD TRAFIA ROCZNY PRZYCHÓD

Przychód brutto · **$44,370**



Przychód brutto	$145 ADR × 85%	**$44,370**
Prowizje OTA (19%)		− $8,430.30
Opłata za zarządzanie (18%)		− $7,986.60
Razem OPEX prąd · pralnia · basen · sprzątanie · klimatyzacja · części wspólne		− $5,450
Fundusz remontowy (2%)		− $887.40
Podatek od dochodu z najmu (5%)		− $1,080.79
Zysk netto, po opodatkowaniu		**$20,534.92**

Jedna sypialnia · trzy scenariusze

Liczby, które wytrzymują próbę.

Pełny roczny rachunek zysków i strat willi z jedną sypialnią — od scenariusza konserwatywnego po optymistyczny — na realnych danych o stawkach za dobę w Tegalalang.

TYP WILLI	LEASEHOLD	KWOTA INWESTYCJI
1 sypialnia	26 + 25 lat	$150,000

PESYM.

$12,555.20
ZYSK NETTO, PO OPODATKOWANIU

8%
ZWROT Z INWESTYCJI

12 lat
OKRES ZWROTU

DOKĄD TRAFIA ROCZNY PRZYCHÓD

Przychód brutto · **$30,600**



Przychód brutto	$100 ADR × 85%	**$30,600**
Prowizje OTA (19%)		− $5,814
Opłata za zarządzanie (18%)		− $5,508
Razem OPEX prąd · pralnia · basen · sprzątanie · klimatyzacja · części wspólne		− $5,450
Fundusz remontowy (2%)		− $612
Podatek od dochodu z najmu (5%)		− $660.80
Zysk netto, po opodatkowaniu		**$12,555.20**

Co dzieje się po oddaniu.

Bali Legends przejmuje pełny cykl: zameldowanie, utrzymanie, marketing i obłożenie willi.

do 12–13%

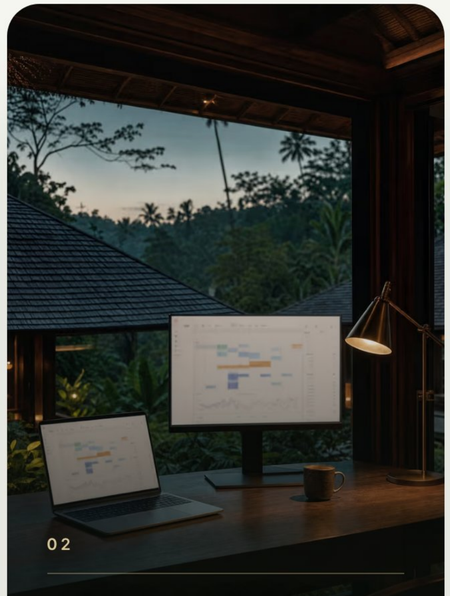
prognozowana rentowność · w scenariuszu optymalnym



01

250+

willi w zarządzaniu



02

Własna platforma IT

autorski system do pracy z agregatorami najmu



03

Marketing i obłożenie

zespół, który dba o pełne obłożenie willi

BALI LEGENDS

Cztery zasady, które chronią Twoją inwestycję.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

PBG uzyskane

Pozwolenie na budowę (PBG) uzyskano jeszcze przed startem sprzedaży — projekt w pełni zalegalizowany.

KAŻDA WILLA

100% z widokiem

Każda willa zwrócona ku tarasom ryżowym i dżungli — ani jednego kompromisowego ujęcia.

ZARZĄDZANIE

Doświadczony operator

Bieżącym zarządzaniem zajmuje się doświadczona firma operatorska — wynajem pod klucz.

WŁASNA ZIEMIA

Wolnostojące wille

Wolnostojące wille, każda na własnej działce 200–300 m² — prywatność i ziemia na własność.

WSZYSTKO, CO TRZEBA WIEDZIEĆ

Czy jest PBG?
Tak — uzyskane

Kategoria gruntu
Wynajem krótkoterminowy, zabudowa ≤40%

Powierzchnia gruntu
5 400 m²

Wille / sprzedane
17 / 9 sprzedanych

Generalny wykonawca
Arcstone Group

Firma zarządzająca
Bali Legends

Gotowość projektu
Kwiecień 2027

Początek dochodu
Połowa 2027

Zbudowane przez tych, którzy mają już doświadczenie.



GENERALNY WYKONAWCA · DOŚWIADCZENIE ZESPOŁU ILJI KUZMINA

20+	lat doświadczenia zawodowego w budownictwie i realizacji projektów infrastrukturalnych i deweloperskich	150 000+	m² oddanych do użytku obiektów
2 000+	specjalistów i podwykonawców przy dużych projektach	8 000	m² zakładu produkcji systemów inżynieryjnych
50+	dużych projektów na szczeblu federalnym i międzynarodowym	3	regiony realizacji — Rosja, Bliski Wschód i Indonezja (Bali)

Generalny wykonawca
Arcstone Group

Deweloper
Maison Development

Lokalizacja
Tegalalang, Ubud, Bali

FIRMA ZARZĄDZAJĄCA

Bali Legends

Wynajem pod klucz — ten sam zespół prowadzi bieżącą obsługę enklawy po oddaniu, więc właściciel niczym nie musi zarządzać sam.

Od startu po klucze

Trzy kroki do własnej willi.

Prosto, przejrzyście, bez zobowiązań na starcie.

01

Rezerwacja — $1,000

Zabezpiecza wybraną willę. Warunki zwrotu potwierdzone przez naszego prawnika.

ODWRACALNE NA STARCIE

02

Podpisanie umowy

Podpisujemy umowę — wszystkie warunki ustalone przejrzyście i z góry.

03

Pierwsza wpłata

15% / 20% / 30% — do wyboru. Reszta etapami, rozłożenie 0%.

Twoja prywatna oaza już czeka

Zarezerwuj swoją willę.

Znajdź swój cichy zakątek Bali. Po szczegółowe informacje zwróć się do swojego osobistego menedżera.

- Od $150,000 ~ €129,000
- PBG uzyskane
- Odbiór II kw. 2027