HILLS · ULUWATU, BALI

Villa 13

2 chambres · 82 m² habitables

246 701 € clé en main, leasehold de 31 ans prix au contrat : 5 057 380 148 IDR

ZORI Properties vous présente Hills en Belgique et vous accompagne en français, de la première question à la remise des clés.

LA SITUATION

De Bruxelles *à Uluwatu.*

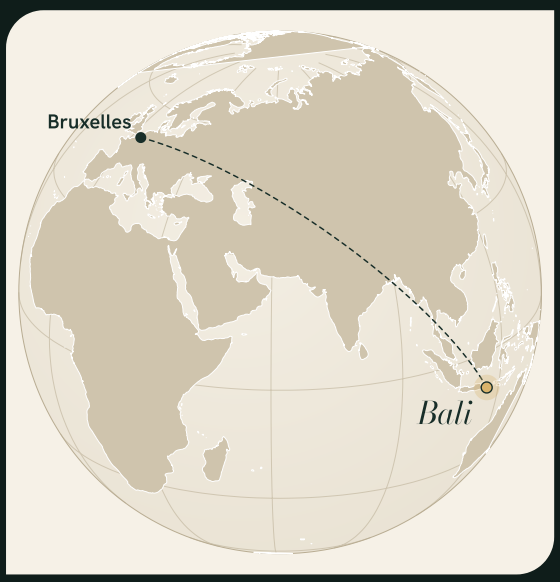
Bali est une île d'Indonésie, juste sous l'équateur, entre Java et Lombok. Hills se trouve au sud de l'île, sur les collines de Balangan, dans la péninsule d'Uluwatu, à une demi-heure de l'aéroport international.

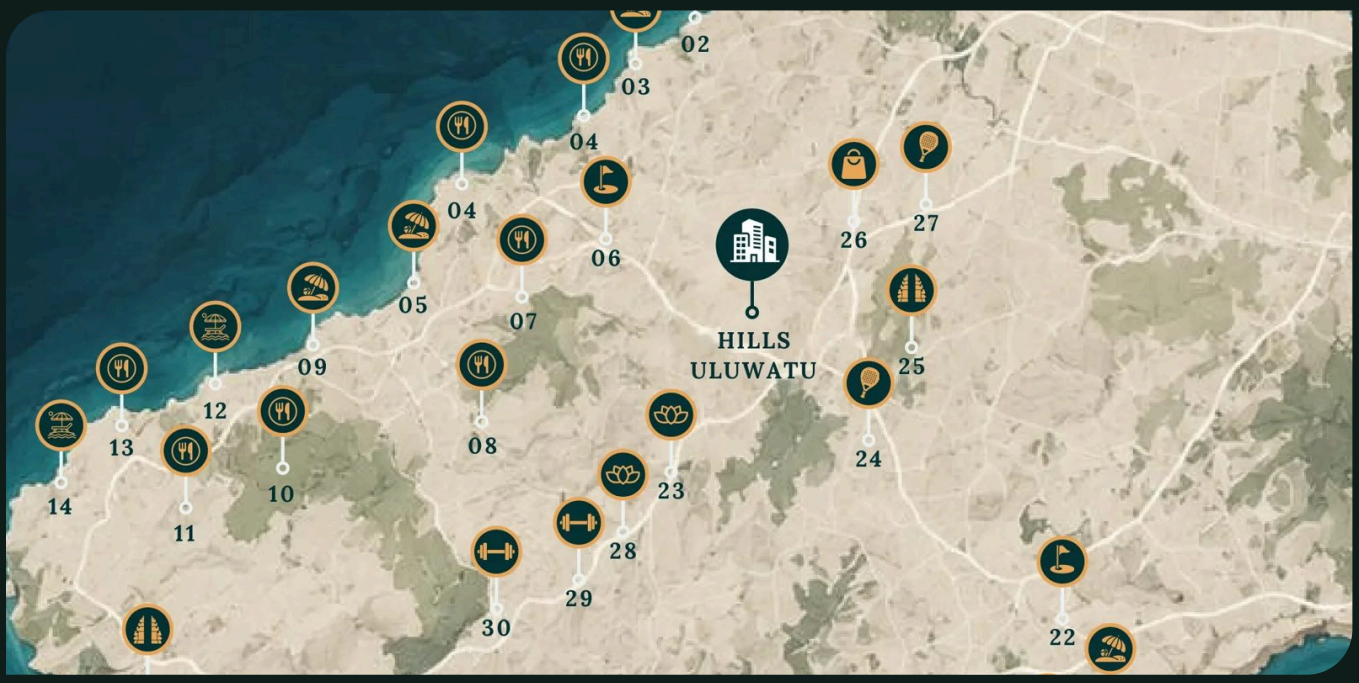
12 200 *km*
de Bruxelles, à vol d'oiseau

18 *h*
de voyage environ, avec une escale

+6 *h*
de décalage en été, +7 h en hiver

30 *min*
de l'aéroport international





Le domaine au centre de la péninsule d'Uluwatu, entre les plages de la côte ouest et le golf. Cartes non contractuelles ; contours : Natural Earth.

POURQUOI CETTE VILLA

L'équilibre entre intimité, espace et polyvalence.

Un couple, une petite famille ou deux couples d'amis s'y sentent naturellement chez eux : un équilibre rare entre confort, capacité d'accueil et maîtrise de l'investissement.

- De deux à quatre voyageurs
- Un format polyvalent
- Une audience locative élargie
- L'équilibre entre budget et capacité d'accueil
- Une villa entièrement privée

2
chambres

2
salles de bain

82 m²
habitables

207 m²
de terrain

31 ans
de leasehold, prolongeable

14 mois
de construction environ

Piscine privée de 14 m² · Entièrement privée, sans mur mitoyen · livrée meublée et décorée

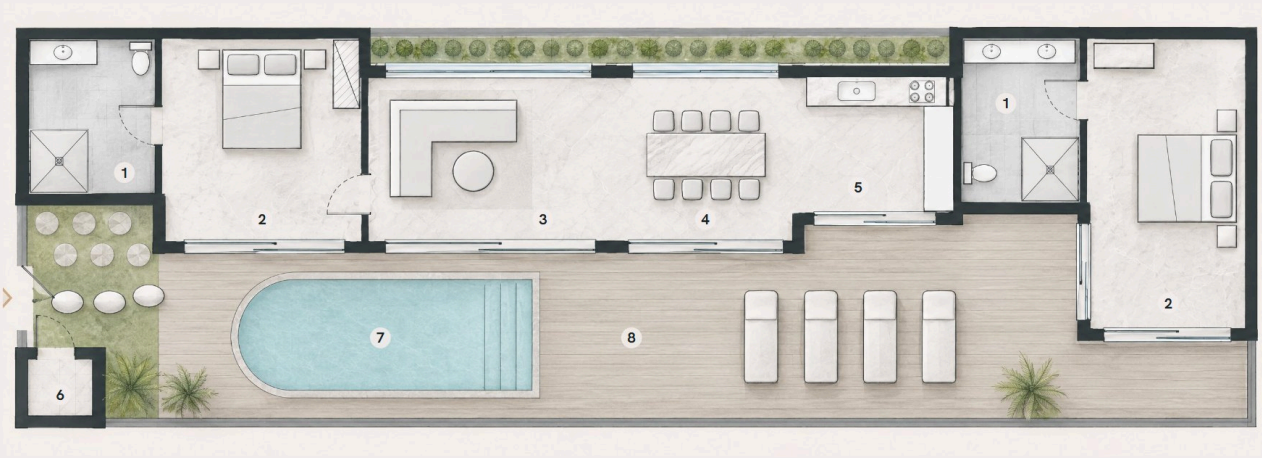
VISITE

Villa 13, *pièce par pièce.*

Rendu d'architecte non contractuel. Cinq concepts d'intérieur au choix.

LE PLAN

Villa 13, *l'organisation des pièces.*



VILLA 13

2 chambres · 82 m² habitables · terrain 207 m² · piscine 14 m² · plan non coté et non contractuel

1. Salle de bain
2. Chambre
3. Séjour
4. Salle à manger
5. Cuisine
6. Local technique
7. Piscine
8. Terrasse

L'organisation des pièces, telle qu'elle est prévue. Plan non coté et non contractuel.

La villa en vue d'ensemble, rendu d'architecte.

LE PRIX ET LES CHIFFRES

Un prix clé en main, *des chiffres prudents.*

Investissement clé en main **246 701 €** au contrat : 5 057 380 148 IDR

Le prix comprend la création de votre société indonésienne (PT PMA), le terrain pour 31 ans avec les taxes d'achat (5 %) et les frais de notaire (1 %), la construction (conception, permis, villa, terrasse, piscine, végétation), le mobilier et la décoration.

REVENUS LOCATIFS ESTIMÉS, SCÉNARIO PRUDENT

70 %
taux d'occupation retenu

150 €
prix moyen à la nuitée

38 233 €
chiffre d'affaires annuel, soit 15,5 % brut

Revenu net estimé, toutes charges réelles déduites **1 750 € / mois**
21 008 € par an, soit 8,5 % du prix

Après plateforme, gestion, personnel, entretien et rafraîchissement, comptabilité, taxes locales et impôt de la société.

Estimations non contractuelles, établies sur le scénario prudent du promoteur : taux d'occupation ramené selon la taille de la villa à 65 % (4 chambres), 67 % (3 chambres), 70 % (2 chambres) ou 72 % (1 chambre), dans le bas des fourchettes observées à Uluwatu (le promoteur retient jusqu'à 79 %), prix à la nuitée constant (aucune hausse supposée). Avant fiscalité personnelle dans votre pays de résidence et hors variation de change (les échéances et la gestion sont facturées en roupies). Le leasehold de 31 ans donne droit à l'usage et aux revenus de la villa pendant sa durée, prolongeable par négociation.

Bon à savoir. L'achat se fait en fonds propres : en Indonésie, les banques ne prêtent pas aux acquéreurs étrangers. Le paiement est échelonné sur la durée du chantier.

COMMENT ON DEVIENT PROPRIÉTAIRE

De la réservation *aux premiers voyageurs.*

Réservation : 10 000 €. Ce premier versement comprend la création de votre société indonésienne (environ 2 000 €) et un acompte de 8 000 €.

Société PT PMA. Un étranger ne détient pas directement un terrain en Indonésie : l'achat passe par une société indonésienne à capitaux étrangers, créée à votre nom. C'est elle qui signe le leasehold et perçoit les revenus.

Leasehold de 31 ans. Un droit d'usage du terrain pour 30 ans plus l'année de construction, prolongeable par négociation avec le propriétaire du terrain.

CONSTRUCTION : CINQ PAIEMENTS LIÉS AU CHANTIER

35 %	25 %	20 %	15 %	5 %
fondations et structure	élévation et toiture	équipements et piscine	finitions	remise des clés

En cas de retard de livraison, le promoteur verse une indemnité d'un million de roupies par jour, soit environ 49 € au taux de change actuel.

GARANTIES

Le promoteur construit sur l'île depuis des années : plus de 90 habitations sont déjà sorties de terre. À Bali, la garantie d'usage est souvent d'une année. Ici, chaque élément de votre villa est couvert selon sa nature, et la structure l'est pour dix ans.

Assurance incendie, vandalisme et catastrophes naturelles auprès d'Allianz Indonesia, avec un interlocuteur francophone ; remboursement calculé sur la valeur résiduelle du projet.

LOCATION

La gestion locative du promoteur s'occupe de tout pour 15 % du chiffre d'affaires : annonces, prix, messages, arrivées, ménage et entretien, avec un tableau de bord et un rapport mensuel.

QUI FAIT QUOI

Un seul interlocuteur, *en Belgique.*

ZORI Properties présente Hills en Belgique. Nous avons choisi ce projet, nous vous le présentons et nous vous accompagnons à chaque étape, en français : rencontres, documents, réservation, suivi du chantier, mise en location.

Le promoteur, établi à Bali, conçoit, construit, garantit et gère les villas. Les contrats sont signés directement avec lui ; vos questions, elles, passent par nous.

PARLONS DE VOTRE PROJET

Timé Falconi
ZORI Properties · +32 490 56 05 60 · office@zori.immo

Rencontres en Belgique ou en visioconférence : zori.immo/rencontres

Le projet, les villas disponibles et le plan du domaine : zori.immo/ailleurs

Informations non contractuelles, établies sur la base des documents du promoteur. Les contrats sont signés avec le promoteur. Prix et disponibilités au 19/10/2026, susceptibles d'évoluer ; sauf indication contraire, les prix sont fixés au contrat en roupies indonésiennes, comme les échéances et les factures : le montant en euros est indicatif (20 500 IDR pour 1 €) et le montant payé varie avec le taux de change. Les revenus présentés sont des estimations prudentes, non garanties, avant fiscalité personnelle : parlez-en à votre conseiller fiscal. Visuels : rendus d'architecte non contractuels.

ZORI Properties · agents immobiliers intermédiaires agréés IPI n° 519.560 et 517.785 (Belgique).