

White Villa Bali

Bukit Peninsula · Ungasan, Kuta Selatan, Badung · Bali, Indonesia

REF: WV-UNG-2018

Status: For Sale / Dijual

Confidential · Rahasia

HOW TO USE THIS SHEET · CARA PENGGUNAAN

Verified data on **White Villa Bali** for real-estate agents. Transfer these details into your own listing agreement and return the completed contract to the owner **for signature only** — no re-filling. Agency commission: **5% of the gross sale value**, non-exclusive.

Data terverifikasi White Villa Bali untuk agen. Pindahkan ke perjanjian listing Anda dan kirimkan dokumen final ke pemilik hanya untuk ditandatangani. Komisi agen — 5% dari nilai penjualan, non-eksklusif.

PRICE · HARGA \$850,000 ≈ IDR 15.5 bn	BEDROOMS · KAMAR TIDUR 4	BATHROOMS · KAMAR MANDI 5	LAND · TANAH 570 m ²	BUILDING · BANGUNAN 716 m ²	BUILT · DIBANGUN 2018 reno 2024
--	------------------------------------	-------------------------------------	---	--	--

A PROPERTY & LOCATION

Properti & lokasi

PROPERTY NAME / Nama White Villa Bali	PROPERTY TYPE / Tipe Private Villa · Residential vila pribadi · peruntukan hunian
ADDRESS / Alamat Jl. Awar Awar, Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali 80361 Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali 80361	
AREA / Area Uluwatu · Bukit Peninsula (Ungasan) Uluwatu · Semenanjung Bukit (Ungasan)	GPS / Koordinat -8.8083647, 115.1540676
GOOGLE MAPS / Peta maps.app.goo.gl/P2s3nne9Wi6YwhHD8	LISTING CONTACT / Kontak +62 823-4218-2361 WhatsApp · Telegram @WhiteVillaBali

B PRICE & TRANSACTION

Harga & transaksi

ASKING PRICE / Harga USD 850,000 Direct from owner · langsung dari pemilik	IN IDR / Dalam IDR ≈ IDR 15,500,000,000 indicative at current rate · perkiraan pada kurs saat ini	TRANSACTION / Jenis transaksi Sale · Jual
PRICE BASIS / Nego Firm · harga tetap set by owner · ditetapkan pemilik	FX RATE POLICY / Kurs Rate at transaction day · kurs pada hari transaksi JISDOR / bank TT — to agree · sesuai kesepakatan	LISTING AUTHORITY / Jenis listing Open · Non-Exclusive listing terbuka, non-eksklusif

C BUILDING & LAYOUT

Bangunan & tata letak

BEDROOMS / Kamar tidur 4	BATHROOMS / Kamar mandi 5	LEVELS / Lantai 4 (terraced) · 4 lantai entry+pool · living/kitchen/master · bedrooms · rooftop 360° masuk & kolam · ruang keluarga/dapur/master · kamar · rooftop 360°
BUILDING SIZE / Luas bangunan 716 m² confirmed by official tax records · dikonfirmasi catatan pajak	LAND SIZE / Luas tanah 570 m² per land certificate · per sertifikat tanah	YEAR / RENO / Tahun / reno 2018 / 2024 built / renovated · dibangun / renovasi
CAR PARKING / Parkir 2 · enclosed garage garasi tertutup untuk 2 mobil	FURNITURE / Perabot Fully furnished · turnkey lengkap berperabot · siap huni	CEILING HEIGHT / Tinggi plafon 2.95 m tinggi plafon
KEY FEATURES / Fitur utama <ul style="list-style-type: none"> Private pool · kolam renang Home cinema · bioskop 360° rooftop (ocean · GWK · Mt Agung) · rooftop 360° Sonos audio · audio Sonos Fitted kitchen · dapur Climate control · AC/iklim Staff quarters · kamar staf Garden / landscaping · taman High-speed internet · internet Security · keamanan Solar hot water · pemanas surya 75,000 L water reserve · cadangan air 75.000 L 		

D LAND TITLE & OWNERSHIP

Legalitas & kepemilikan

CURRENT TITLE / Legalitas saat ini Hak Pakai (Right of Use) Hak Pakai — right of use · registered at BPN Badung · terdaftar di BPN Badung · certificate & numbers shared at due diligence · nomor — privat saat pemeriksaan	OWNERSHIP PATHS / Struktur untuk pembeli <ul style="list-style-type: none"> SHM · Hak Milik — WNI (lokal) Hak Pakai — WNA (asing) HGB via PT PMA — perusahaan (badan) structure chosen by buyer type · confirmed by licensed notary (PPAT) · struktur sesuai tipe pembeli, dikonfirmasi notaris berlisensi (PPAT)
LAND AREA (TITLE) / Per sertifikat 570 m² · per land certificate building 716 m ² per PBB tax records · tanah 570 m ² per sertifikat · bangunan 716 m ² per catatan pajak	ZONING / Zona Residential (Permukiman) — yellow zona hunian (kuning) · re-zoning to tourism (Pariwisata) possible, verified by notary · dapat dialihkan ke zona pariwisata, dikonfirmasi notaris
ENCUMBRANCE / Beban None registered · tidak ada clean no mortgage / lien entries in the land book · tanpa hipotek/hak tanggungan di buku tanah · verified by notary · diperiksa notaris	
TITLE STATUS / Status Registered & transferable — clean transfer history. · Terdaftar & dapat dialihkan — riwayat peralihan bersih. Transfer tax (BPHTB) on the latest acquisition paid in full; legal warranties given by the owner at signing, verified by buyer's notary (PPAT). · Pajak peralihan terakhir (BPHTB) lunas; garansi hukum diberikan pemilik saat penandatanganan, diperiksa notaris pembeli (PPAT).	

E UTILITIES & INFRASTRUCTURE

Utilitas & infrastruktur

ELECTRICITY (PLN) / Listrik 12,000 VA PLN · jaringan 12.000 VA	WATER SUPPLY / Air Delivered · 75,000 L storage up to ~40 days autonomy on full tanks · air kiriman · cadangan 75.000 L, hingga ~40 hari otonomi	INTERNET / Internet 200 Mbps high-speed fibre · fiber 200 Mbps
AIR CONDITIONING / AC Split AC × 8 all rooms · AC split, di semua kamar	BACKUP POWER / Genset None · tidak ada tanpa genset	HOT WATER / POOL EQ. / Air panas · kolam Solar water heater pemanas air tenaga surya · pool unheated · kolam tanpa pemanas

F DOCUMENTS & COMPLIANCE

Dokumen & kepatuhan

<p>LAND CERTIFICATE / Sertifikat tanah Sertipikat Hak Pakai on file BPN Badung · sertifikat hak pakai · tersedia</p>	<p>BUILDING PERMIT (IMB) / Izin bangunan IMB · 2019 on file permanent · residential · permanen, hunian · copy on request · salinan sesuai permintaan</p>	<p>FLOOR PLANS / AS-BUILT / Gambar & denah Architect drawings · 4 levels on file 1:100 originals · gambar arsitek 1:100 · di halaman agen</p>
<p>PROPERTY TAX (PBB) / Pajak (PBB) Registered · NOP on file terdaftar · annual receipts on request · bukti bayar sesuai permintaan</p>	<p>TRANSFER TAX (BPHTB) / Pajak peralihan Latest transfer paid in full peralihan terakhir lunas</p>	<p>SETBACK / ROAD / Sempadan · akses Compliant · fronts local road ~10 m sesuai · menghadap jalan ~10 m, dua mobil berpapasan</p>
<p>FULL DOCUMENT PACKAGE / Paket dokumen lengkap Complete set of title, permit, tax documents, floor plans and rental contracts — provided to authorized agents on request. Set lengkap dokumen legalitas, izin, pajak, denah, dan kontrak sewa — diberikan kepada agen resmi sesuai permintaan dan diperiksa oleh notaris pembeli.</p>		

G INVESTMENT · INDICATIVE

Daya tarik investasi

<p>12–15% NET YIELD · THN</p>	<p>~70% OCCUPANCY · HUNIAN</p>	<p>7–8 yr PAYBACK · BALIK MODAL</p>	<p>~45% COSTS OF GROSS · BIAYA</p>
<p>Turnkey → income from day one. Figures are indicative; actual rental contracts are verified privately after qualification. Siap huni → pendapatan sejak hari pertama. Angka bersifat indikatif; kontrak sewa nyata ditunjukkan secara privat setelah kualifikasi.</p>			

H LOCATION & ACCESS

Lokasi & waktu tempuh (mobil)

Ngurah Rai Airport	25'	Mall / infrastructure	7'	Golf club	8'
Jimbaran	13'	Melasti Beach	15'	Pandawa Beach	16'
Green Bowl	17'	Padang Padang	18'	Nusa Dua	30'
<p>Nearby: GWK Cultural Park, Uluwatu Temple & surf. Times approximate. · Dekat: GWK, Uluwatu. Waktu perkiraan.</p>					

I HANDOVER, STAFF & FEES

Serah terima, staf, iuran

<p>HANDOVER CONDITION / Kondisi serah terima Turnkey, fully furnished inventory list available · siap huni, berperabot · daftar inventaris tersedia</p>	<p>VACANT POSSESSION / Kosong / booking Vacant within 5 days after 10% deposit currently tenanted; viewings arranged anytime · saat ini disewa; kunjungan kapan saja, penyewa keluar ≤5 hari setelah DP 10%</p>
<p>STAFF / Staf Security x1 · housekeeping x1 · gardener 2x/week keamanan x1 · kebersihan x1 · tukang kebun 2x/mgg · staff quarters on site · kamar staf di vila</p>	<p>SERVICE / BANJAR FEES / iuran None · tidak ada no community / banjar fees · tanpa iuran banjar/desa</p>

J TRANSACTION COSTS · STANDARD

Biaya transaksi (standar Indonesia)

<p>BPHTB (TRANSFER TAX) / Pajak peralihan 5% typically buyer · biasanya pembeli</p>	<p>PPH (SALE INCOME TAX) / Pajak penjual 2.5% typically seller · biasanya penjual</p>	<p>NOTARY / PPAT / Notaris 0.5–1% as agreed / shared · sesuai kesepakatan</p>
<p>TRANSACTION VALUE / Nilai transaksi The exact purchase and sale value is stated in the property documents and is formally recorded in the sale deed (AJB) at the notary; taxes are calculated on that recorded value. Nilai pembelian dan penjualan vila yang pasti tercantum dalam dokumen dan dicatat resmi di notaris; pajak dihitung dari nilai tersebut. Standard Indonesian practice; allocation agreed by the parties · praktik standar Indonesia, pembagian sesuai kesepakatan para pihak.</p>		

5% The owner pays the introducing agent **five percent (5%) of the gross transaction value**. Due upon signing of the PPJB / AJB / Lease Deed at the notary, or upon receipt of the first down payment — whichever occurs first. Non-exclusive: the fee is earned by the agent whose introduced buyer closes.

*Pemilik membayar agen **5% dari nilai transaksi bruto**. Jatuh tempo saat penandatanganan PPJB / AJB di notaris atau saat DP pertama — mana yang lebih dulu. Non-eksklusif: komisi untuk agen yang pembelinya menutup transaksi.*

L MARKETING MEDIA

Foto & video

PHOTOS / Foto

[Google Drive — photo folder](#)
folder foto di Google Drive

VIDEO / Video

[YouTube — youtu.be/jvJCx42v9xw](https://youtu.be/jvJCx42v9xw)
tur video di YouTube

AVAILABLE ASSETS / Materi

Pro HDR photography · foto HDR

Drone footage · rekaman drone

4K video tour · video 4K

Floor plans · 4 levels · denah

Story clips · klip story

SIGNING · PENANDATANGANAN

The agent prepares the contract from the data above and sends the completed file to the owner **for signature only**. The owner's personal details are shared only with genuinely interested agents — in person and once a real buyer is introduced.

*Agen menyiapkan kontrak dari data di atas dan mengirimkannya ke pemilik **hanya untuk ditandatangani**. Data pribadi pemilik hanya diberikan kepada agen yang benar-benar berminat — secara langsung dan setelah membawa pembeli nyata.*