

BY UNIT.
BLACK SANDS OASIS

PREMIUM VILLA'S

rechtstreeks van het bouwbedrijf

Nuanu, Bali.

Unieke Desert Modernism stijl • Eigen tuin en zwembad
Plafonds van 6 meter



UNIT.

We creëren een betere wereld door middel van ruimtes

ECOSYSTEEM

ONZE MISSIE



We creëren **het ecosysteem van de toekomst:** om in te leven, te investeren en te creëren.

Een wereld waar alles: van de infrastructuur rond het huis tot de kleinste interieurdetails — verenigd is door de geest van **efficiëntie, minimalisme, ontwikkeling en gemeenschap.**

UNIT. WAARDEN



U — UNITY (EENHEID)

Het creëren van een gemeenschap van gelijkgestemden en harmonie tussen architectuur en mens.



**N — NEXT-GEN
(DENKEN AAN DE TOEKOMST)**

De tijd vooruit zijn door innovatie en duurzame oplossingen.



**I — INTEGRITY
(ERGONOMIE EN DETAILS)**

Integriteit van het ontwerp, waarbij elk detail functioneel en doordacht is.



**T — TERRA
(MILIEUVRIENDELIJKHEID)**

Minimale ecologische voetafdruk op de planeet en respect voor het ecosysteem.

UNIT. OPRICHTER



STEPAN FEDOSEEV

Oprichter

Oprichter van het bedrijf UNIT en de bouwfabriek UNIT BUILD. Expert in systeembeheer en de implementatie van nieuwe technologieën in de bouw.

UNIT.

Hoofdmerk

unit.now

UNIT.BUILD

Bouwbedrijf

unit.build

UNIT.FRAMES

Fabriek voor de productie van
modulaire huizen met stalen frames

unit.build

UNIT.FURNITURE

Meubelfabriek

unit.furniture

ULA.ZONE

IT-service, locatie-analyse
en prijzenparser

unit.zone

**UNIT SPACE
MANAGEMENT**

Vastgoedbeheer en F&B

unitspacevillage.com

ECOSYSTEEM VAN ONTWIKKELING EN LIFESTYLE

WIJ GEVEN OM HET MILIEU

Een milieuvriendelijke benadering in alles: bouwmaterialen, communicatie met het team, werken met partners.

WIJ HELPEN PASSIEF TE VERDIENEN

UNIT Space Management 10+ jaar op Bali — "turnkey" (sleutelklare) verhuur van uw villa tijdens uw afwezigheid.

WE PRODUCEREN ALLES ZELF

Van frame en beton tot meubilair — we sluiten de volledige cyclus in onze eigen UNIT fabrieken.

WIJ DENKEN AAN COMFORT

Slimme en eenvoudige oplossingen zodat elke functie van het huis nuttig en begrijpelijk is.



UNIT.BUILD

Bouwbedrijf met vergunning voor de bouw en het verkrijgen van vergunningsdocumentatie (PBG/SLF)



UNIT.FURNITURE

Productie van kast- en gestoffeerde meubels, duurzame deuren en panoramische ramen voor UNIT-huizen



UNIT.FRAMES

Hightech geautomatiseerde productie van huisconstructies



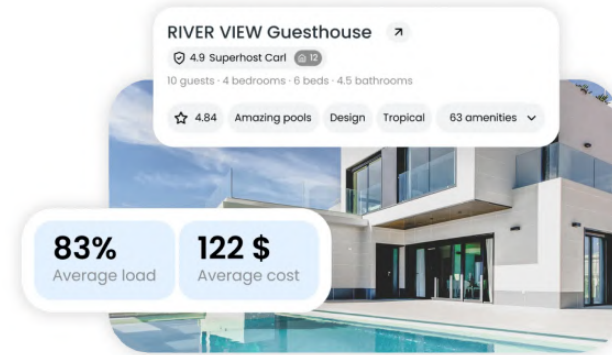
MODERN MODEL VOOR VASTGOEDBEHEER



UNIT SPACE MANAGEMENT

Ons bedrijf met **10+ jaar** ervaring op de markt van Bali zorgt voor de orde in het complex.

Alle zaken rondom verhuur en vastgoedbeheer worden **turnkey** afgehandeld zonder tussenkomst van de investeerder.



ULA ZONE

We analyseren concurrenten op Bali **24/7** met behulp van onze eigen **IT-applicatie voor investeerders**.

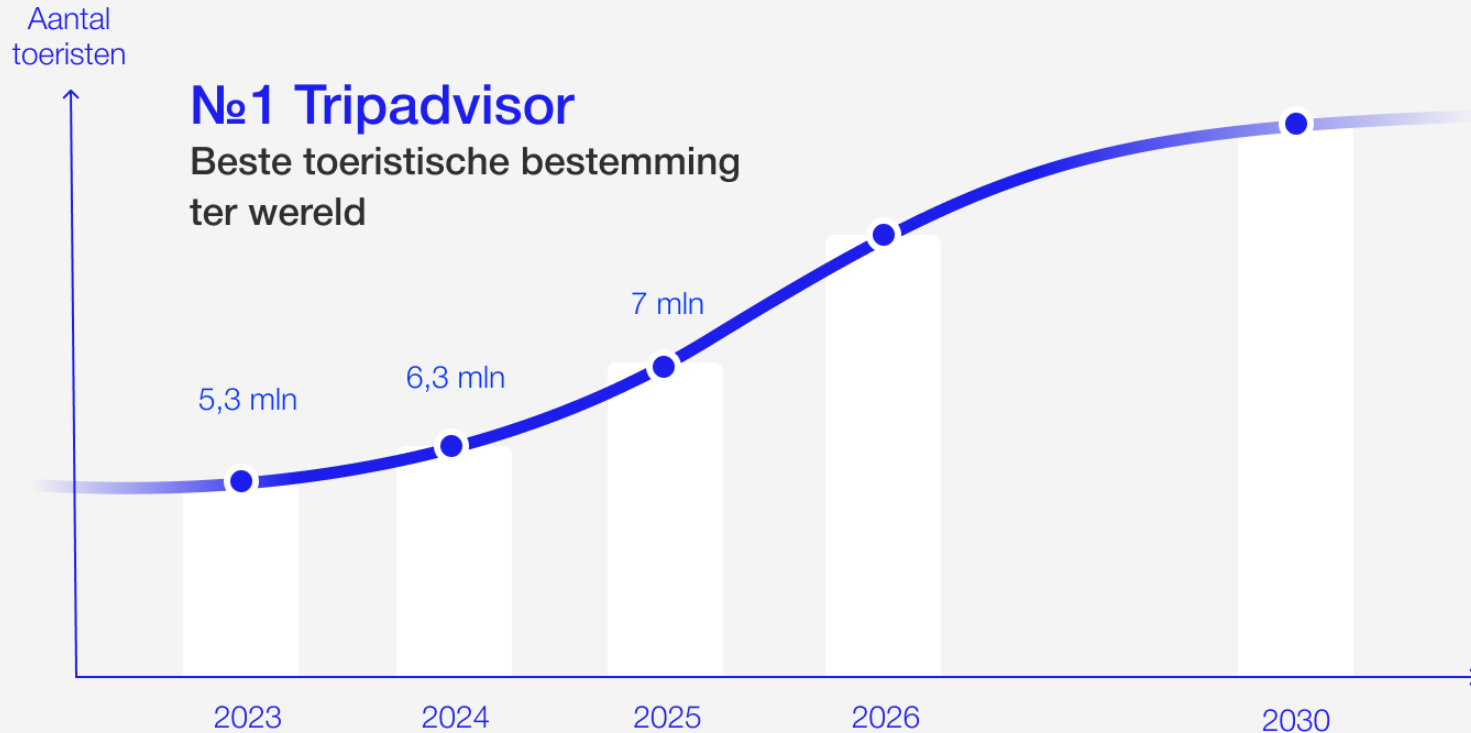
U kunt de bevolkingsdichtheid, gemiddelde huurprijzen op verschillende locaties, marktomvang en andere gegevens op uw verzoek inzien.

BALI IS EEN MERK



AANTREKKINGSPUNT,

waar makers, ondernemers en reizigers samenkomen



BEHOORT TOT DE **TOP-10** **STERKSTE ECONOMIEËN TER WERELD**



+20% per jaar

prijsstijging van onroerend
goed op Bali in topgebieden



365 dagen

per jaar een warme
oceaan en een grote
vraag naar verhuur



tot 16% rendement

uit de verhuur van een villa op Bali,
wat hoger is dan bij de meeste
populaire wereldwijde resorts



TOP-5 economieën

Volgens McKinsey kan Bali tegen 2035
in de top 5 van eiland-economieën
in Azië staan



TOP-5 Forbes

Behoort al 12 jaar op rij tot de top
vijf van beste eilanden ter wereld

WIJ BOUWEN OP DE BESTE LOCATIE OP BALI

nuanu

Een cluster van 44 hectare aan de oceaan met
een uniform architectonisch plan en de meest
betekenisvolle culturele ruimtes van Bali.





Een jonge moderne stad op het eiland, waar iedereen vindt wat hij zoekt



Zakelijke vooruitzichten
en sterke partnerschappen



Premium internationaal onderwijs
op kleuterscholen en scholen



Unieke standbeelden, meer dan
20 kunstinstallaties,
kunstworkshops



Beste SPA-complex:
koepelvormige houtgestookte
sauna en geluidsontspanning



Ruimte geïntegreerd in de natuur:
botanische galerij, vlinderkoepel,
orchideeëntuin



nuanu

STRATEGISCHE LOCATIE BLACK SANDS OASIS

0 min

naar het grondgebied
van Nuanu

6 min

naar de supermarkt

20 min

naar Canggu

3 min

naar de oceaan

15 min

naar Tanah Lot

60 min

naar de luchthaven

UNIEKE INFRASTRUCTUUR VAN HET STADSTYPE

UNIT. x nuanu

UBUD 45 MIN

Uw villa in
BLACK SANDS OASIS

UNIT SPACE VILLAGE

INTERNATIONALE SCHOOL, KLEUTERSCHOOL,
KINDERKUNSTDORP

MUZIEKSTUDIO

KUNSTGALERIJ

ALPACA PARK

MEDIA PARK AURORA

RESTAURANTS

NACHTCLUB

WINKELCENTRUM

KUNSTPLEIN VOOR
EVENEMENTEN

LUNA STRANDCLUB

RESTAURANT BEER
GARDEN

ZWEMBAD IN DE UTOPIA
GROT

RETRAITECENTRUM

TROUWZAAL

THK TOWER

CANGGU
20 MIN

**INWONERS VAN HET COMPLEX HEBBEN TOEGANG TOT 35+ OBJECTEN
VAN DE STAD VAN DE TOEKOMST**

Totale oppervlakte 44 hectare

104 UNITS GEBOUWD

Bewezen ervaring van de ontwikkelaar in NUANU



UNIT SPACE VILLAGE

20 units onder beheer van
UNIT Space Management

2024



UNIT NUANU VILLAGE

55 units

Q4 2025



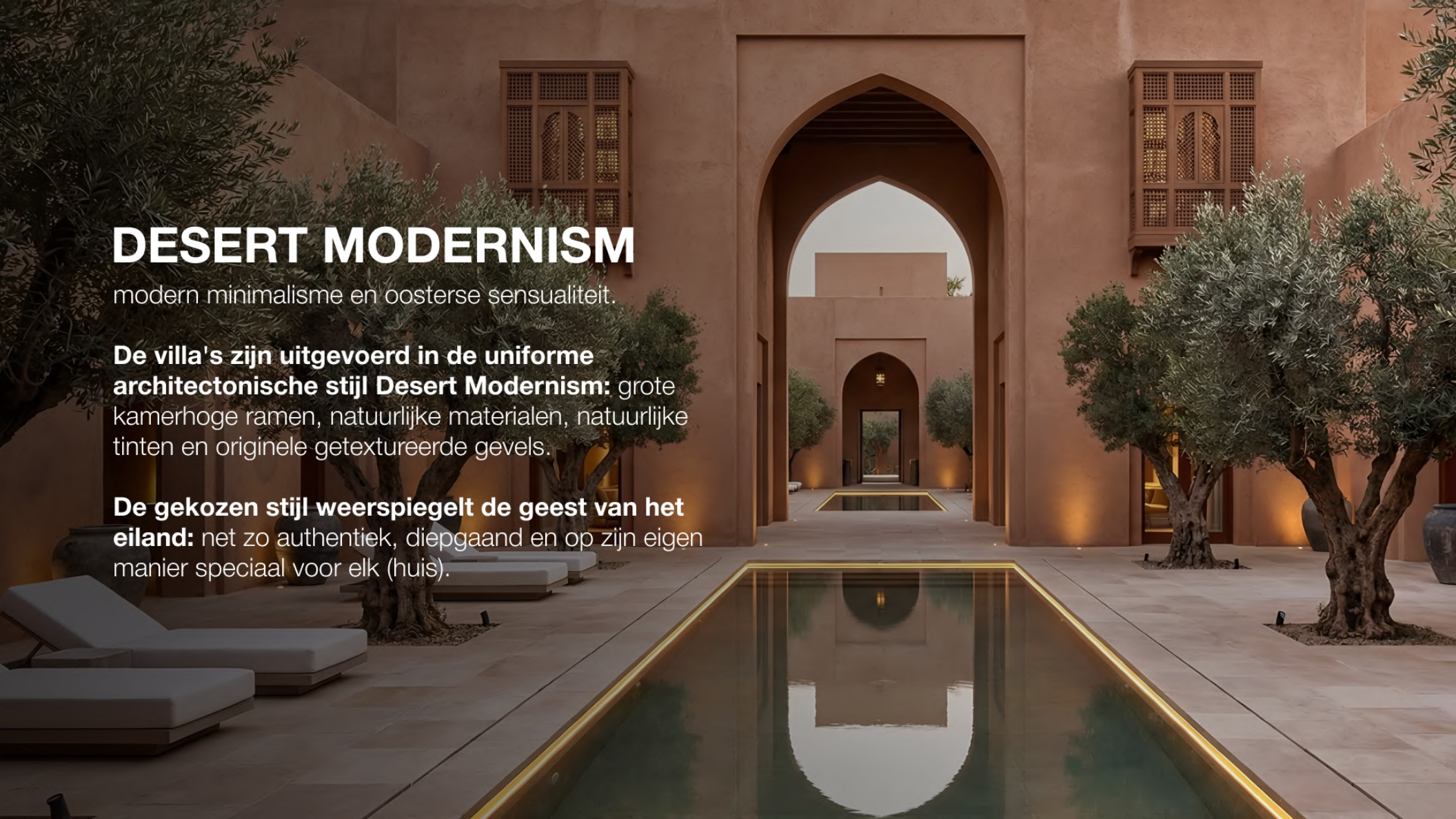
UNIT NYANYI VILLAGE

28 units

Q4 2026

BLACK SANDS OASIS

BY UNIT.

The image shows a serene courtyard of a modern villa. A long, narrow pool in the foreground reflects the surrounding architecture and trees. The walls are a warm, terracotta color, featuring large arched doorways and windows with intricate wooden lattice work. Several mature olive trees are planted in the courtyard, and modern, low-profile lounge furniture is visible on the left. The lighting is soft and warm, creating a tranquil atmosphere.

DESERT MODERNISM

modern minimalisme en oosterse sensualiteit.

De villa's zijn uitgevoerd in de uniforme architectonische stijl Desert Modernism: grote kamerhoge ramen, natuurlijke materialen, natuurlijke tinten en originele getextureerde gevels.

De gekozen stijl weerspiegelt de geest van het eiland: net zo authentiek, diepgaand en op zijn eigen manier speciaal voor elk (huis).

A woman with a white turban and dark sunglasses is shown in profile, looking towards the left. She is wearing a white, textured button-down shirt. The background is a blurred building with a series of arches, bathed in warm, golden light, suggesting a desert or Mediterranean setting.

EEN REIS
IN DESERT MODERNISM

HET VISITEKAARTJE VAN HET BLACK SANDS OASIS COMPLEX



STELLA SOLARIS —

een 15 meter hoog kunstobject,
gecreëerd in samenwerking met een
bekend architectenbureau



DESERT MODERNISM

ARCHITECTUUR DIE VRIENDEN IS MET DE NATUUR



Terracotta geperforeerde panelen, natuursteen en terrazzo in natte ruimtes in combinatie met een zandkaramelpalet helpen de villa's zachtjes op te gaan in het landschap.



PERSOONLIJKE MINI-OASE



Een eigen tuin en zwembad
maken het mogelijk om je op elk
moment terug te trekken op
privéterrein en je thuis te voelen:
in comfort en veiligheid.



EEN GEVOEL VAN KOELTE IN EEN WARM KLIMAAT



Binnenin de villa —
werkt elk detail aan uw comfort



PLAFONDS VAN 6 METER — VEEL LICHT EN LUCHT

Hoogte van
de plafonds
6 m



EIGEN PRIVACY. EIGEN ZWEMBAD. EIGEN RITME

Naar zulke huizen wil je terugkeren — elke dag!



Privéterrein



Strakke lijnen en
veel licht



Warme natuurlijke
tinten



Plafonds van 6
meter



Texturen, geïnspireerd
door de natuur



TEGEN 2028 ZULLEN HIER 111 NIEUWE HUIZEN ZIJN

Ideaal voor investering en wonen

- **83 familievilla's** met privé zwembaden,
20 studio's en 8 penthouses
- **Op loopafstand SPA**
en sportschool, restaurants,
school en kindercentrum
- **3 minuten** naar de oceaan



DORP VLAKBIJ EEN PARK EN DE OCEAAN

Petanquebaan · Zwembad · Restaurant
Marokkaanse hamam · Uitkijkpunt op de stele



INDELINGEN VOOR VERSCHILLENDE LEVENSSCENARIO'S

Solo-wonen, stel, familie, friends & workcation

STUDIO

31,2 m²

PENTHOUSE

31,2 m²

1BD

71,3 m²

1BD SKY

83,3 m²

2BD

104,61 m²

3BD

127,85 m²

3BD SKY

136,51 m²

4BD SKY

159,8 m²

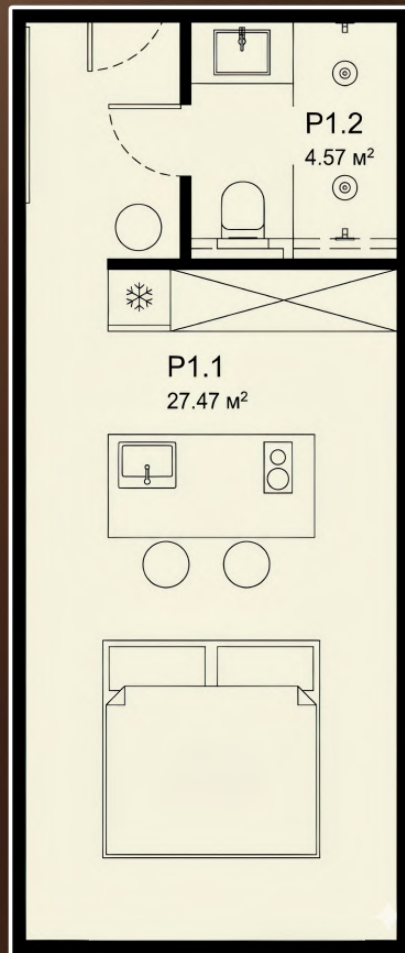
4BD RIVER

159,8 m²

PENTHOUSE

- Ocean view
- Volcano view

31,2 m²



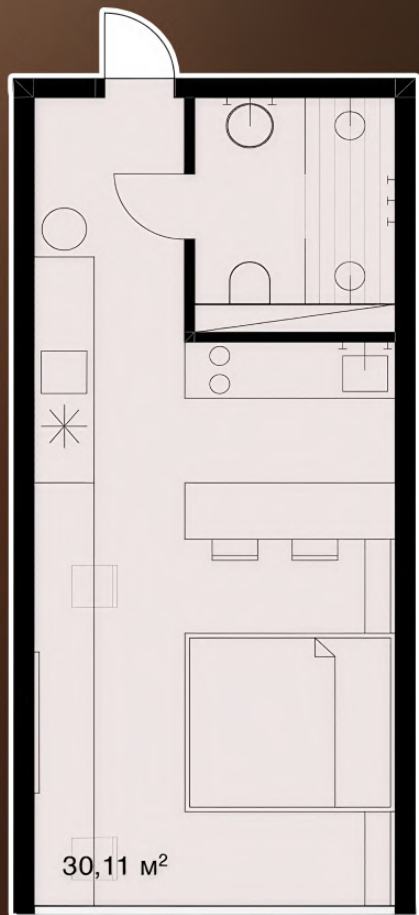




STUDIO

- Garden
- Palms + ocean
- Sunset
- Ocean
- Ocean sunset

31,2 m²

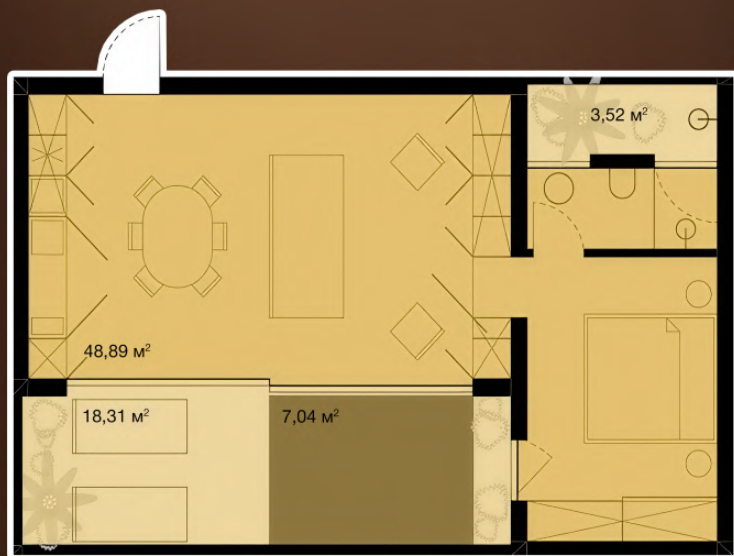




1BD VILLA

met zwembad, 2 verdieping

71,3 m²





1BD VILLA SKY

met zwembad, 2 verdiepingen

83,3 m²



2e verdieping



1e verdieping



2BD VILLA

met zwembad, 2 verdiepingen

104,61 m²



2e verdieping



1e verdieping



3BD VILLA

met zwembad, 2 verdiepingen

127,85 m²



2e verdieping



1e verdieping

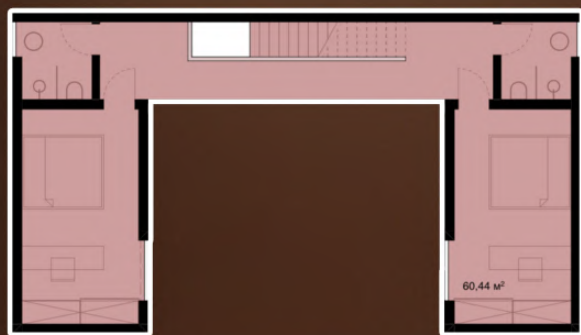


3BD VILLA SKY

met zwembad, 2 verdiepingen

136,51 m²

2e verdieping



1e verdieping





4BD VILLA

met zwembad, 2 verdiepingen

159,8 m²



2e verdieping

1e verdieping









ARCHITECTUUR IN DE STIJL
DESERT MODERNISM





UW EIGEN MINI-OASE

Een vrijstaande villa met privétuin, eigen zwembad en omheind terrein —
een plek voor volledige privacy en een leven in uw eigen tempo.



MASTERPLAN VILLA'S BLACK SANDS OASIS



1 - 20, P1 - P8, OS1

**STUDIO, PENTHOUSE,
OBSERVATORY**

23, 26, 29,
30, 33, 34, 37, 38,
41, 42, 45, 48,
51, 54, 57,
60, 61, 64, 65, 68

1BD VILLA

22, 25, 28,
31, 32, 35, 36, 39,
40, 43, 46, 49,
52, 53, 58, 59,
62, 63, 66, 67

1BD SKY

21, 24, 27,
44, 47, 50,
77, 78, 79, 80,
81, 82, 83, 84,
90, 91, 92, 93

2BD VILLA

69,
71, 73, 75,
85, 87,
94, 96, 98,
100

3BD VILLA

70, 72, 74, 76,
86, 88,
95, 97, 99,
101

3BD SKY

55, 56 — SKY
89, 102, 103 — RIVER

4BD VILLA

AANGETOONDE VRAAG

Meer dan 50% van het
project is tijdens de
voorverkoopfase al
UITVERKOCHT

Extreem hoge vraag naar
onze topcategorieën

Vroege investeerders zien
al een aanzienlijke
waardestijging van hun
kapitaal

● VERKOCHT/GEBLOKKEERD*



* De beschikbaarheid van de villa's kan
veranderen; de beschikbaarheidskaart
is de belangrijkste informatiebron

CONTROLLEREN

BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP*

2, 6, 7, 9-12, 16, 18-20, P1, P2, P5, P7-P8, OS1
26, 29
30, 33, 34, 37, 38
41, 42, 45
57
60, 61
25
31, 32, 36, 39
46
58, 59
62, 63
78, 79
80, 81, 82
90
71, 73
87
94, 96, 98
72, 74
99
55, 56 — SKY
103 — RIVER

STUDIO, PENTHOUSE, OBSERVATORY

1BD VILLA

1BD SKY

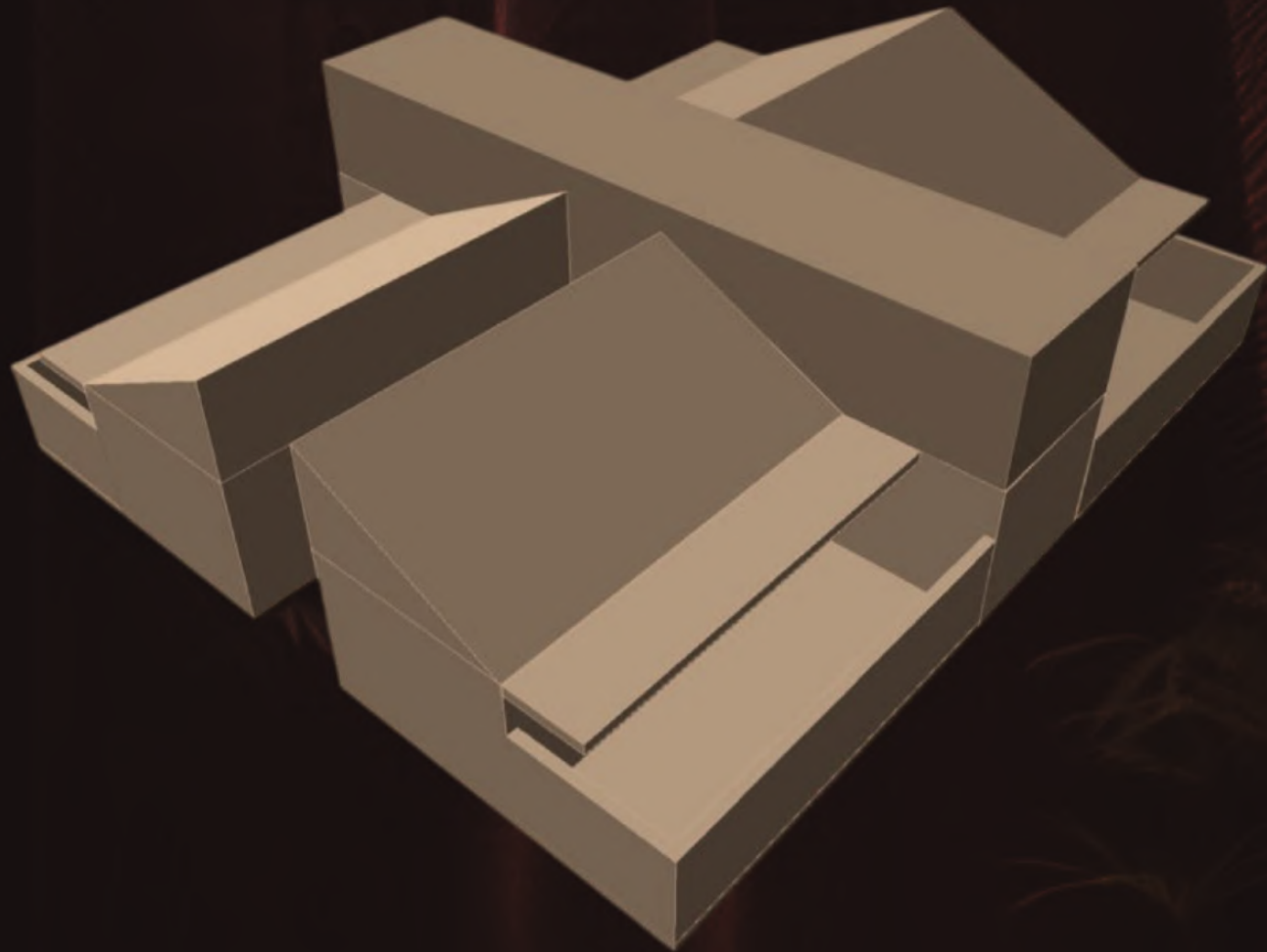
2BD VILLA

3BD VILLA

3BD SKY

4BD VILLA

BLACK
SANDS
OASIS



BLACK
SANDS
OASIS

3D MASTERPLAN

Nu openen



click & hold
to rotate

1BD VILLA

ONTWORPEN VOOR HOOG INVESTERING- SPOTENTIEEL



Financiële modellen

BLACK SANDS OASIS - PAYBACK SCENARIOS

PESSIMISTIC	
\$199,700	Current price
\$242,110	21.2%
Selling price after construction	
\$19,944	10.0%
Rental operating income per year	
10.0 years	
Payback period (rental)	
\$284,164	42.3%
Selling price in 5 years	
\$383,885	92.2%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	85%
Rent per day	\$126
Revenue per year	\$39,092
Personnel and operating costs	\$5,074
Taxes	\$4,300
Platform fees	\$5,864
Management	\$3,909
Rental operating profit	51%
Payments to the investor	\$19,944
Payments to the investor for 10 years	\$199,442

REALISTIC	
\$199,700	Current price
\$245,462	22.9%
Selling price after construction	
\$24,061	12.0%
Rental operating income per year	
8.3 years	
Payback period (rental)	
\$297,009	48.7%
Selling price in 5 years	
\$417,313	109.0%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	90%
Rent per day	\$140
Revenue per year	\$45,990
Personnel and operating costs	\$5,373
Taxes	\$5,059
Platform fees	\$6,899
Management	\$4,599
Rental operating profit	52%
Payments to the investor	\$24,061
Payments to the investor for 10 years	\$240,608

OPTIMISTIC	
\$199,700	Current price
\$248,876	24.6%
Selling price after construction	
\$27,124	13.6%
Rental operating income per year	
7.4 years	
Payback period (rental)	
\$310,175	55.3%
Selling price in 5 years	
\$445,792	123.2%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	95%
Rent per day	\$148
Revenue per year	\$51,242
Personnel and operating costs	\$5,671
Taxes	\$5,637
Platform fees	\$7,686
Management	\$5,124
Rental operating profit	53%
Payments to the investor	\$27,124
Payments to the investor for 10 years	\$271,236

VILLA BLACK SANDS OASIS VOOR INVESTEERDERS — DIT IS:

➤ Verwachte jaarlijkse opbrengst —
vanaf 10%.

➤ Prijs rechtstreeks van de ontwikkelaar
UNIT **zonder marges** bij de start van
de bouw.

➤ Kapitalisatie **tot 30-40%** dankzij
de groeiende liquiditeit van de
wijk en het beperkte aanbod
binnen NUANU.

➤ **Een ervaren beheermaatschappij,**
die de volledige verhuurcyclus zal
afhandelen.

VILLA BLACK SANDS OASIS VOOR JEZELF — DIT IS:

➤ **Afzondering** op een tropisch eiland, wanneer een mentale reset nodig is.

➤ **Wonen en zakendoen** in een van de meest economisch veelbelovende Aziatische landen ter wereld met een zeer sterke internationale gemeenschap.

➤ **Familievakantie** bij de oceaan zonder verlies van het vertrouwde stadscomfort.

➤ **Een eigen beheermaatschappij**, die op het vastgoed zal letten tijdens uw afwezigheid.

BELANGRIJKSTE PUNTEN VAN HET PROJECT

BLACK
SANDS
OASIS

LEASEHOLD 35 JAAR +

VERLENGING GEGARANDEERD
VOOR 20 JAAR

PBG STATUS GEGARANDEERD

BOUWVERGUNNING AANWEZIG

START VERKOOP NOVEMBER 2025

PBG ONTVANGEN

START BOUW APRIL 2026

BOUWTIJD 2 JAAR

EINDE BOUW:
STUDIO'S APRIL 2028
VILLA'S OKTOBER 2028

MANAGEMENTBEHEER NUANU + UNIT
SPACE MANAGMENT

BETALINGSPLAN
STUDIO'S 24 MAANDEN
VILLA'S 30 MAANDEN

INVESTERINGSMODEL EN GARANTIES

CIJFERS

12–16% ROI
per jaar

Bouwtijd:

2 jaar

(start april 2026)

Huur: **35 jaar +**

+ gegarandeerde verlenging



BESCHERMING VAN DE INVESTEERDER

Geld-terug-garantie:

Volledige terugbetaling, indien de vergunning niet is verkregen **(PBG)**.

Garantie: 25 jaar op de constructie.

Garantie: 5 jaar op nutsvoorzieningen,
1 jaar op de afwerking.

INTRODUCTIEPRIJZEN

- BINNEN DE HOOFDCAMPUS NUANU CREATIVE CITY
- UITZONDERLIJKE PREMIUM KWALITEIT MET MAROKKAANS / DUINSTIJL ONTWERP
- ELKE VILLA HEEFT EEN RUIME WOONKAMER MET PLAFONDS VAN 6 METER
- PRIVÉZWEMBAD EN WEELDERIGE OASETUIN BIJ ELKE VILLA
- SLECHTS OP 700 METER VAN DE BALINESE OCEAAN
- OP SLECHTS 1 MINUUT LOPEN VAN 30+ RESTAURANTS, EEN KLEUTERSCHOOL EN EEN INTERNATIONALE SCHOOL
- OMRINGD DOOR 5 HECTARE AAN LANDSCHAPPELIJKE WANDELINGEN

* alle berekeningen in IDR en \$ dienen als referentie-informatie en zijn geen afrekenvaluta

BLACK
SANDS
OASIS

NOVEMBER 2025			
VILLA	VANAF *	M2	VOLGENDE VERHOOGING *
4 BD SKY	IDR 8 412 286 800 USD \$ 469 200	159,8	IDR 8 832 901 140 USD \$ 492 660
3 BD SKY	IDR 6 006 215 000 USD \$ 335 000	136,51	IDR 6 306 525 750 USD \$ 351 750
3BD	IDR 5 826 925 000 USD \$ 325 000	127,85	IDR 6 118 271 250 USD \$ 341 250
2BD	IDR 4 763 735 300 USD \$ 265 700	104,61	IDR 5 001 922 065 USD \$ 278 985
1BD SKY	IDR 3 705 924 300 USD \$ 206 700	83,3	IDR 3 891 220 515 USD \$ 217 035
1BD	IDR 3 580 421 300 USD \$ 199 700	71,3	IDR 3 759 442 365 USD \$ 209 685
PENTHOUSE	IDR 2 241 125 000 USD \$ 125 000	31,2	IDR 2 353 181 250 USD \$ 131 250
STUDIO	IDR 2 069 006 600 USD \$ 115 400	31,2	IDR 2 172 456 930 USD \$ 121 170

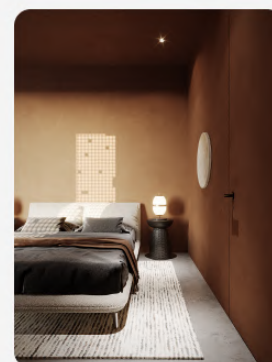


[SEICEÁIL NA PRAGHSANNA REATHA](#)

(klik op de link)

VOORWAARDEN VOOR INVESTERING

- Selectie van de unit
- Aanbetaling voor reservering
- Eerste aanbetaling 30%
- Kwartaalbetalingen, gekoppeld aan de bouwfasen



PROJECT: **BLACK SANDS OASIS**

UNIT.

DE EERSTE STAP — AANBETALING

BLACK
SANDS
OASIS

	Prijs in USD	
BOOKING DEPOSIT*	1 500 \$ 25 065 000 IDR	VANAF NOVEMBER 2025

* De aanbetaling is restitueerbaar,
als de landdocumenten de verificatie niet doorstaan

VASTGOED VAN UNIT. — DIT IS:

- Een betrouwbare ontwikkelaar met 10+ jaar ervaring, eigen fabrieken en een eigen beheermaatschappij op Bali
- Villa's met afwerking en meubilair voor de bouwprijs
- Garanties op bouwtijden:
 - 25 jaar — op de gebouwconstructie
 - 5 jaar — op interne netwerken (nutsvoorzieningen)
 - 1 jaar — op afwerking en apparatuur



EEN REIS IN DESERT MODERNISM



BEGINT MET VROEGBOEKEN

BLACK
SANDS
OASIS

