



# AHED VILLAS

A Peaceful Valley Retreat

  
Sarooj Oasis | واحة الصاروج  
SULTAN HAITHAM CITY | مدينة السلطان هيثم



DISCOVER SAROOJ OASIS AHED VILLAS:  
A LUXURIOUS VALLEY RETREAT

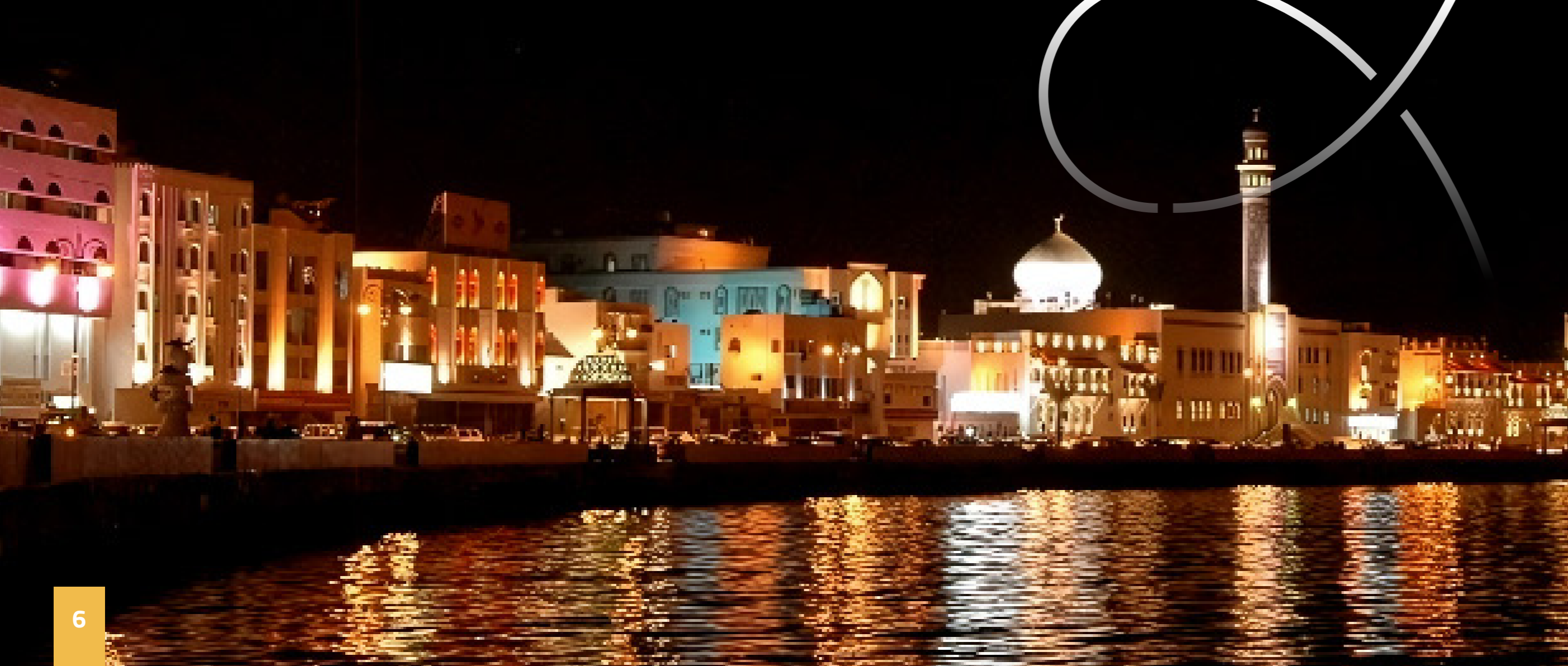
## TABLE OF CONTENT

AREAS OF THE PROJECT	4
ABOUT THE SULTANATE OF OMAN	6
SULTAN HAITHAM CITY	8
BENEFITS OF INVESTING IN OMAN	10
WELCOME TO SAROOJ OASIS AHED VILLAS	12
DESIGNED FOR YOUR COMFORT	14
AHED TYPE 1 PLAN	16
AHED TYPE 2 PLAN	18
AHED TYPE 3 PLAN	20
THE SAROOJ OASIS COMMUNITY	22
AMENITIES IN SAROOJ OASIS	24



AREAS OF THE PROJECT

## ABOUT THE SULTANATE OF OMAN



The Sultanate of Oman is a land of timeless heritage, awe-inspiring natural beauty, and a legacy of cultural harmony. Strategically positioned at the crossroads of Asia, Africa, and the Middle East, Oman serves as a thriving hub for economic activity and global trade. Renowned for its stable governance, cutting-edge infrastructure, and business-friendly environment, the country is a beacon of innovation and development.

From its pristine beaches and majestic mountain ranges to its ancient forts and vibrant modern cities, Oman seamlessly blends tradition with progress, offering an experience that is both unique and unforgettable.

سلطنة عُمان هي موطنٌ لتاريخٍ عريق، وجمالٍ طبيعيٍ بأسر القلوب، وإرثٍ خالدٍ من التعايش الثقافي. بموقعها الاستراتيجي الذي يتوسط آسيا، وأفريقيا، والشرق الأوسط، تتألق عُمان كمركزٍ نابضٍ للنشاط الاقتصادي ومميرٍ حيويٍ للتجارة العالمية. تتميز سلطنة عُمان بإستقرارٍ آمنٍ، وبنية تحية حديثة، وبيئتها المحفزة على الابتكار والنمو في قطاع الأعمال.

من شواطئها النقية ذات الرمال الذهبية، وجبالها الشامخة التي تلامس السحاب، إلى قلاعها التاريخية التي تسرد حكايات الماضي، ومدنها الحديثة الزاهرة بالحياة، تمزج عُمان بتناغمٍ فريدٍ بين عراقة التراث وروح التقدم، لتُقدّم تجربة لا تُضاهى وتبقى حاضرة في الأذهان.

## SULTAN HAITHAM CITY



Sultan Haitham City is a transformative urban development project that embodies Oman's vision for a sustainable and modern future. Designed to be a smart city, it integrates advanced technologies, green spaces, and innovative urban planning to create a vibrant and inclusive community. Strategically located with excellent connectivity, Sultan Haitham City features diverse residential, commercial, and recreational spaces, all designed to enhance quality of life. The city serves as a model for environmentally conscious living, promoting walkability, cycling, and the use of renewable energy.

مدينة السلطان هيثم هي مشروع حضري طموح يجسد رؤية عُمان لمستقبل مستدام وعصري. ضمت المدينة لتكون نموذجًا للمدن الذكية، حيث تمتاز التكنولوجيا المتقدمة مع المساحات الخضراء والتخطيط العمراني المبتكر، بهدف خلق مجتمع نابض بالحياة وشامل للجميع.

بفضل موقعها الاستراتيجي وروابطها الممتازة، تقدم مدينة السلطان هيثم مجموعة متنوعة من المساحات السكنية، والتجارية، والترفيهية، التي تهدف إلى تعزيز جودة الحياة. هذا وتُعد المدينة نموذجًا يُحتذى به للحياة البيئية الواعية، حيث تشجع على المشي، وركوب الدراجات، واعتماد الطاقة المتجددة، ما يجعلها وجهة ملهمة للتنمية المستدامة.

## BENEFITS OF INVESTING IN OMAN



Investing in Oman's real estate market opens doors to more than just financial returns—it's an opportunity to embrace a lifestyle of stability and growth. Foreign investors enjoy the added benefit of long-term residency visas, offering peace of mind and a seamless living experience. Oman's thriving economy, bolstered by its strategic location and investor-friendly policies, provides a solid foundation for property value appreciation.

The country's dedication to modern infrastructure and forward-thinking urban development further amplifies the appeal of real estate investments. Beyond the numbers, Oman's warm hospitality, safety, and exceptional quality of life make it a place where both living and investing feel like a rewarding journey.

يُعد الاستثمار في سوق العقارات في عُمان فرصة لتحقيق عوائد مالية، وبوابة لاحتضان أسلوب حياة يمزج بين الاستقرار والنمو. هذا الاستثمار يوفر للمستثمرين الأجانب مزايا فريدة، مثل تأشيرات الإقامة الطويلة الأمد، التي تمنحهم راحة البال وتجربة حياة سهلة وميسرة. بالإضافة إلى ذلك، يستفيد المستثمرون من الاقتصاد العُماني المزدهر، المدعوم بموقعها الاستراتيجي وسياساتها الجاذبة للاستثمار، ما يضمن زيادة قيمة استثماراتهم. كما أن التزام عُمان بالبنية التحتية المتطورة والتخطيط الحضري المستقبلي يعزز من جاذبية الاستثمار العقاري. أضف إلى ذلك، فإن كرم الضيافة العُمانية، ومستويات الأمان العالية، وجودة الحياة المتميزة، تجعل من العيش والاستثمار في عُمان تجربة فريدة ومجزية بكل المقاييس.



## WELCOME TO SAROOJ OASIS AHED VILLAS

### Invest in a Lifestyle of Peace and Exclusivity

Nestled along a lush valley, Sarooj Oasis Ahed Villas redefine modern living with a harmonious blend of privacy, luxury, and sustainability. Designed for those who appreciate serene landscapes and exclusivity, it creates a peaceful retreat that feels miles away from the bustle of everyday life.

Choose Villas and embrace a home where architectural excellence meets the spirit of Oman.

استثمر في نمط حياة يمتزج فيه الهدوء بالخصوصية

تتربع فلل عهد على ضفاف وادٍ أخضر، لتقدم نموذجًا جديدًا للعيشة العصرية التي تجمع بين الخصوصية والفخامة والاستدامة. فقد ضمنت هذه الفلل لتلبية تطلعات أولئك الذين يقدرون جمال المناظر الطبيعية والعيش في بيئة هادئة، ما يجعلها ملاذًا ساحرًا يبعث على السكنية بعيدًا عن صخب الحياة اليومية. اختر فلل عهد، واحتضن منزلًا تجد فيه روعة التصميم المعماري مع روح عُمان الأصيلة.



## DESIGNED FOR YOUR COMFORT

### Thoughtfully Crafted Spaces for a Sustainable Lifestyle

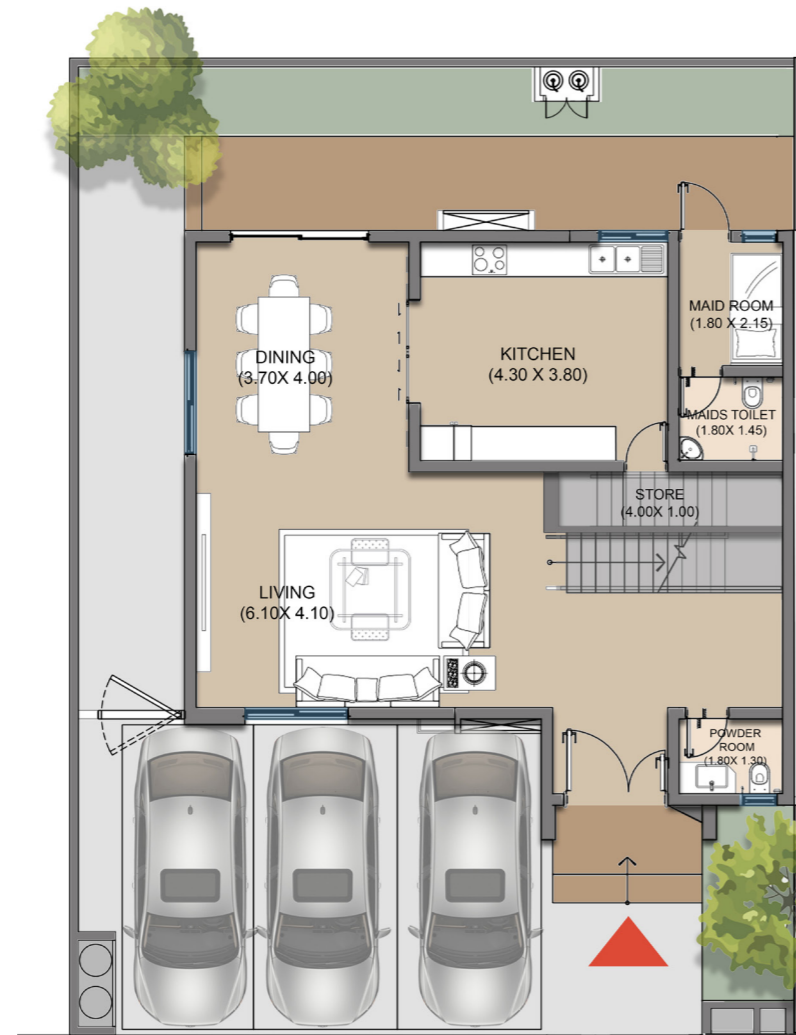
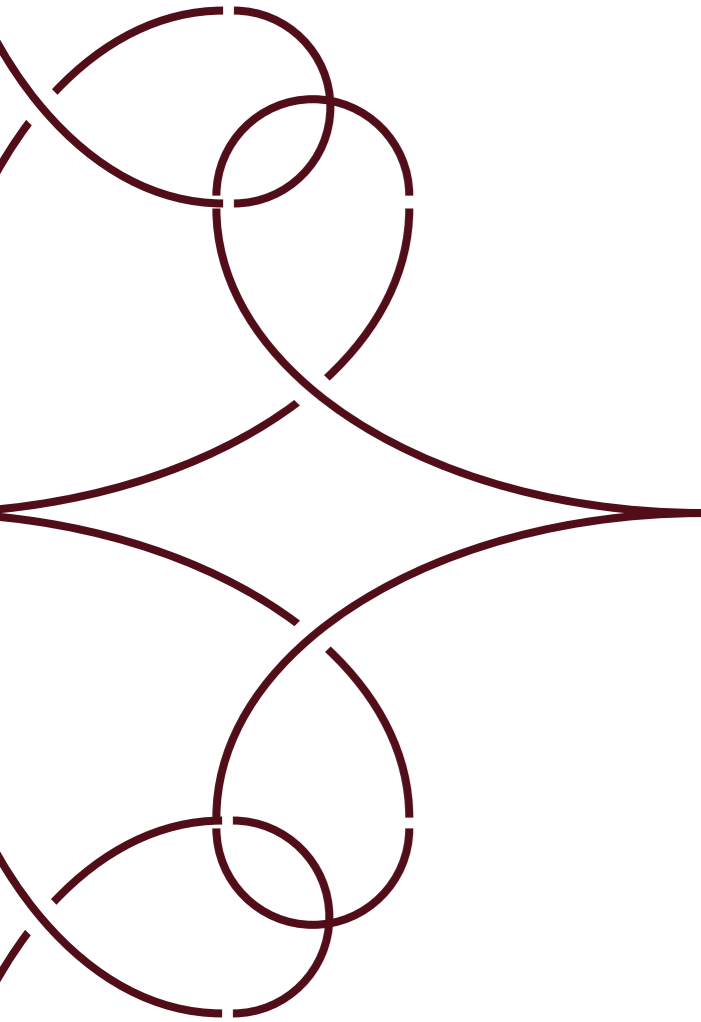
Step into a world of comfort and elegance. Every villa in Sarooj Oasis is thoughtfully designed with spacious layouts, eco-friendly features, and interiors that seamlessly blend modern luxury with Omani-inspired aesthetics.

The private central park, located at the heart of the villa zone, serves as a community haven and a family playground, perfect for creating cherished memories.

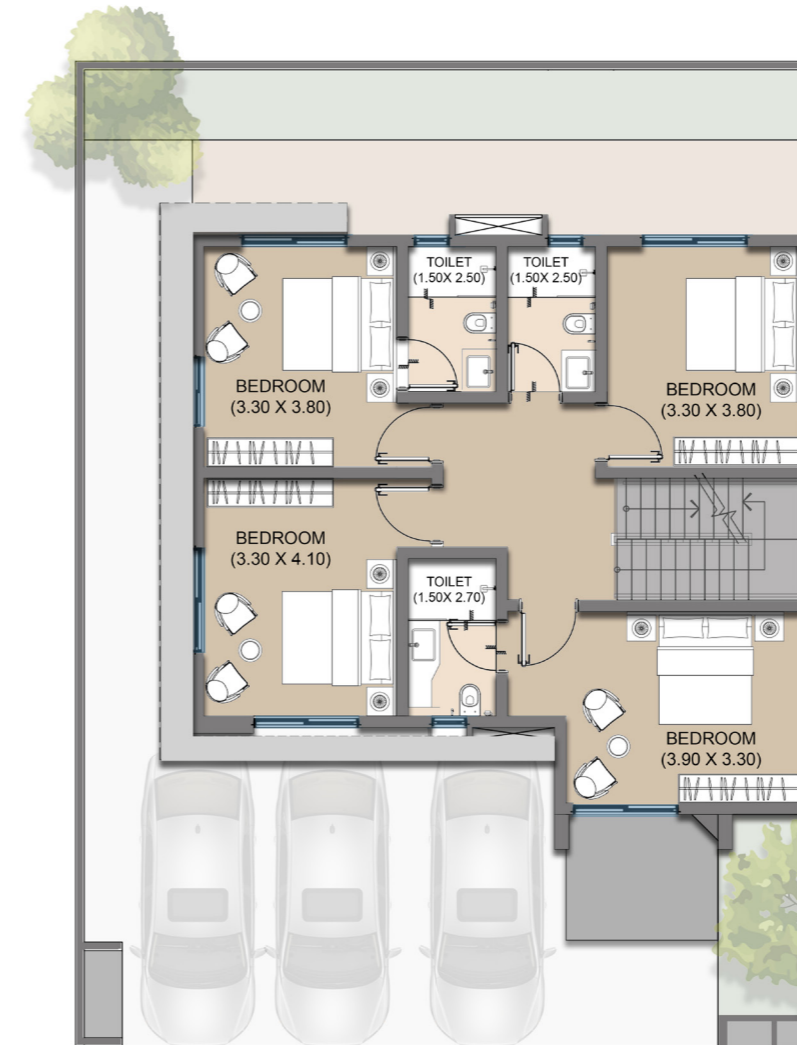
### مساحات مصممة بعناية لأسلوب حياة مستدام

انطلقوا إلى عالم من الراحة والرقي، حيث تجسد كل فيلا في واحة الصاروخ تحفة معمارية ضمنت بعناية فائقة لتجمع بين راحة المساحات **ومزايا** صديقة للبيئة، مع تصميم داخلي يمزج بتناغم بين الفخامة العصرية واللمسات المستوحاة من سحر التراث العماني. أما الحديقة المركزية الخاصة، التي تتوسط منطقة الفلل، فهي واحة خضراء تنبض بالحياة، تلهم المجتمع وتُشكل ملاذاً عائلياً مثاليًا لصنع ذكريات لا تُنسى.

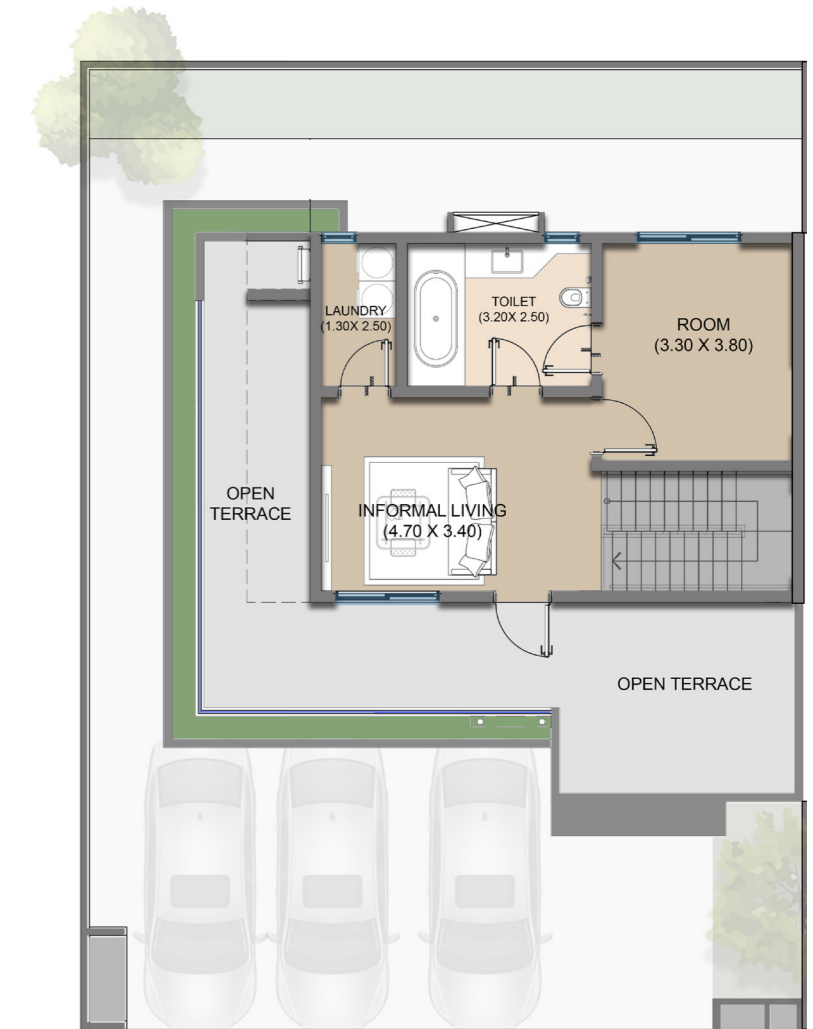
# AHED TYPE 1



GROUND FLOOR PLAN - 96.70 SQ.M

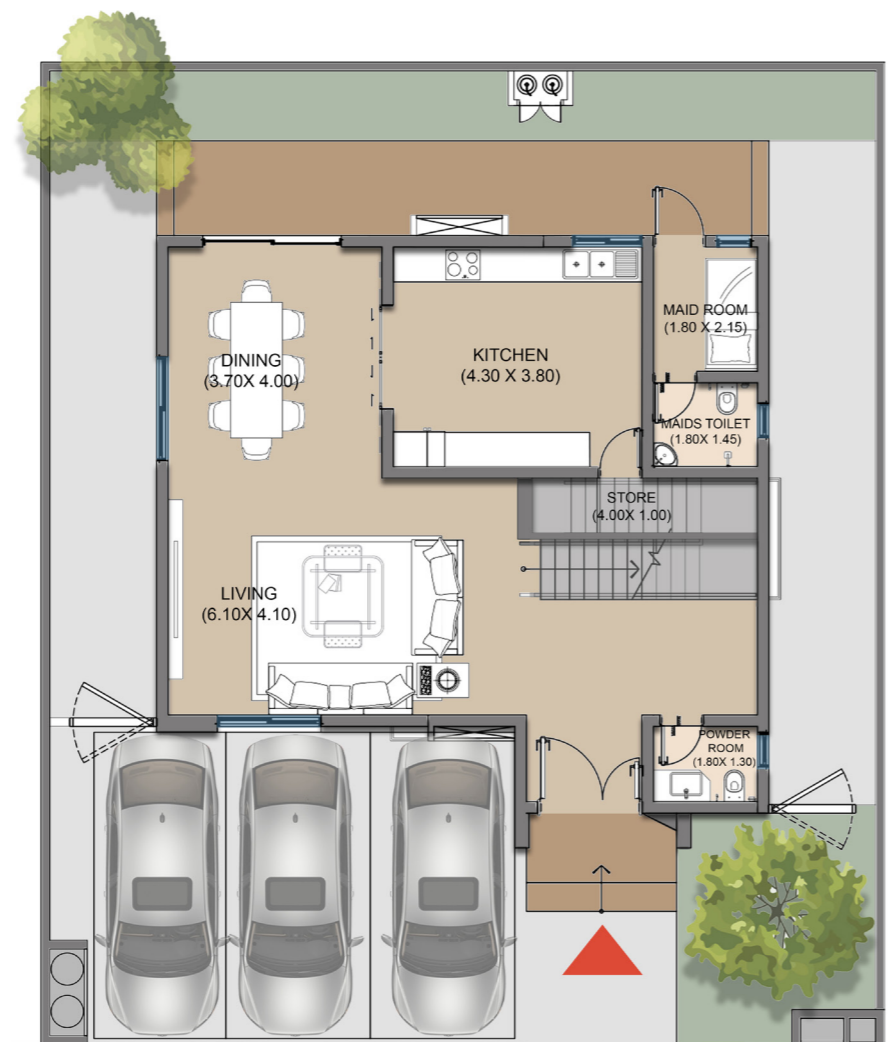
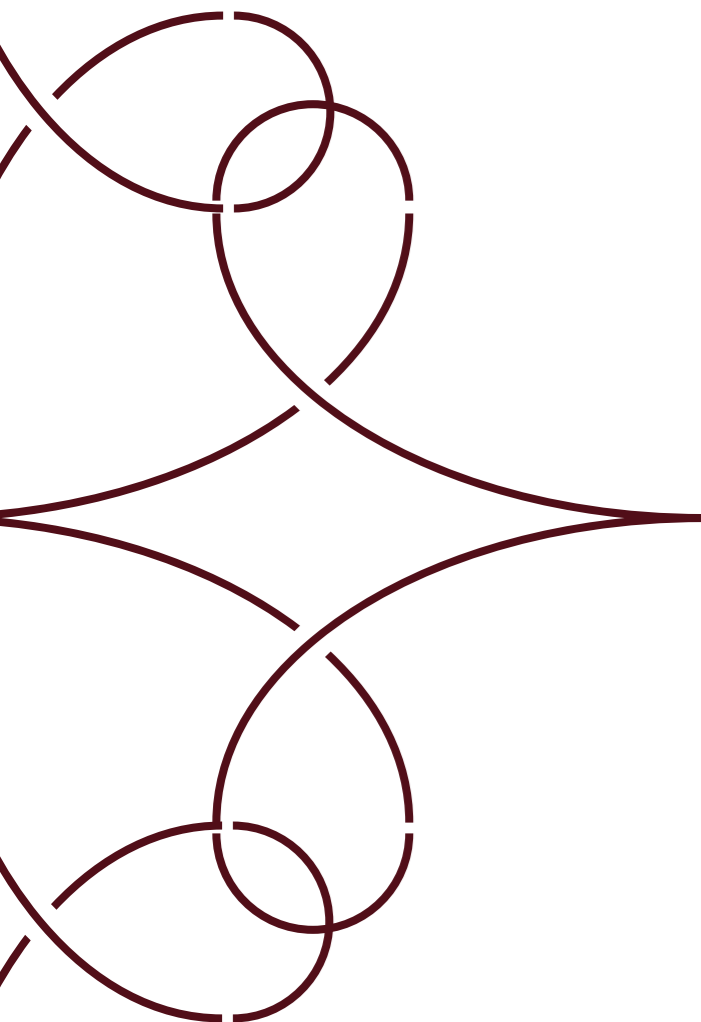


FIRST FLOOR PLAN - 96.70 SQ.M

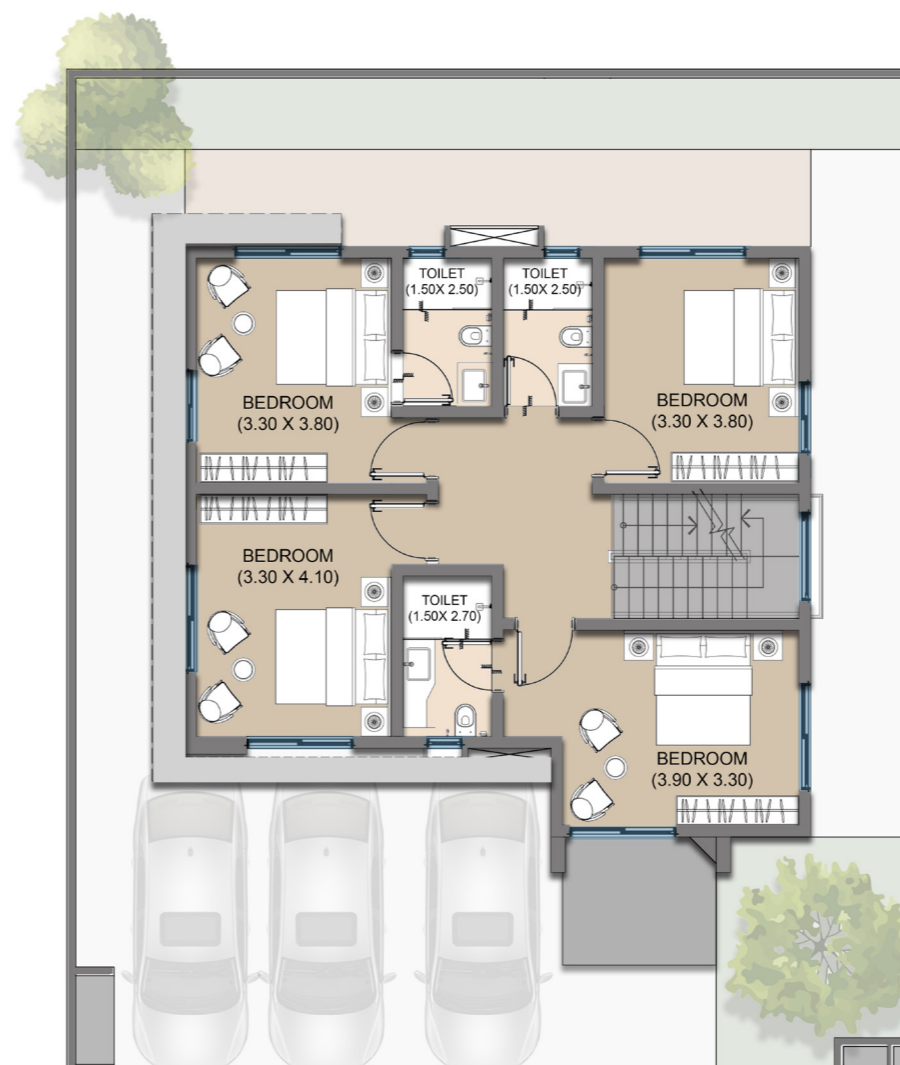


PENTHOUSE FLOOR PLAN - 55.90 SQ.M

# AHED TYPE 2



GROUND FLOOR PLAN - 96.70 SQ.M

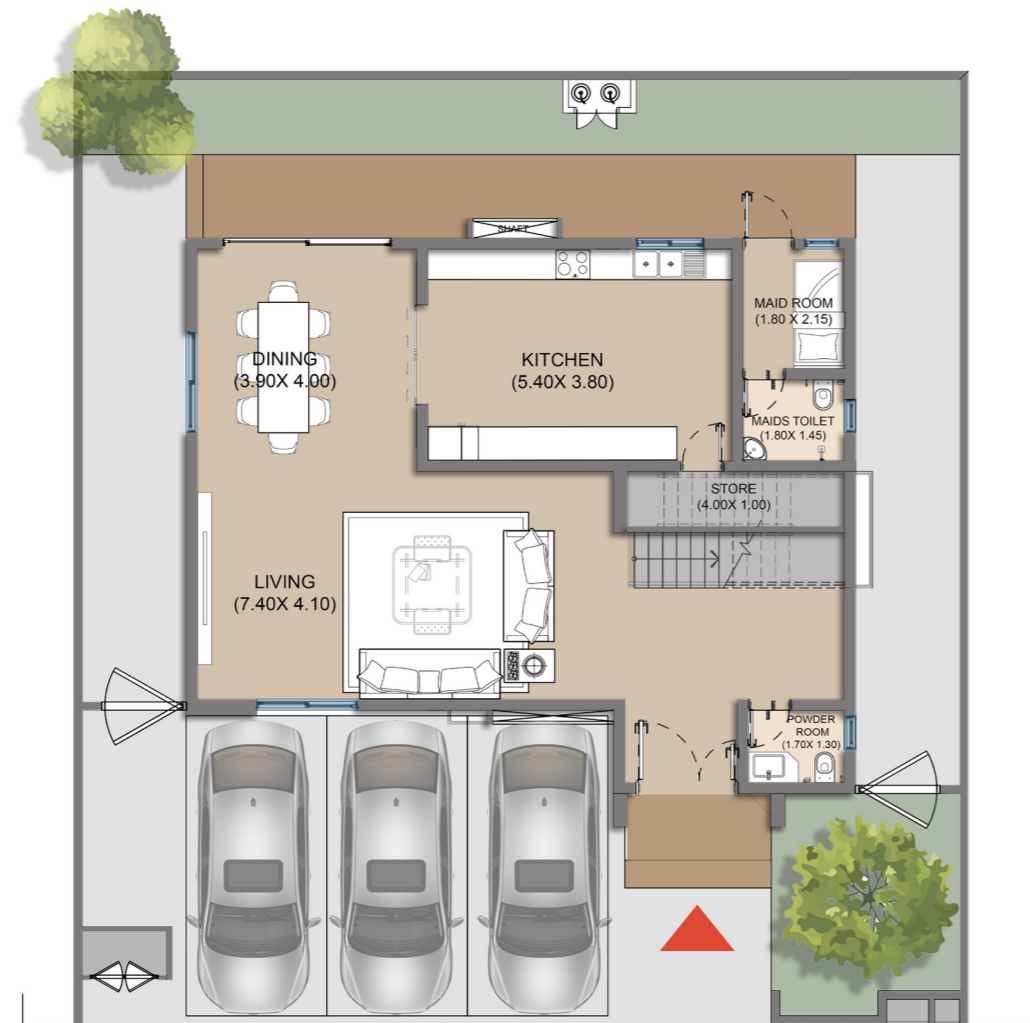
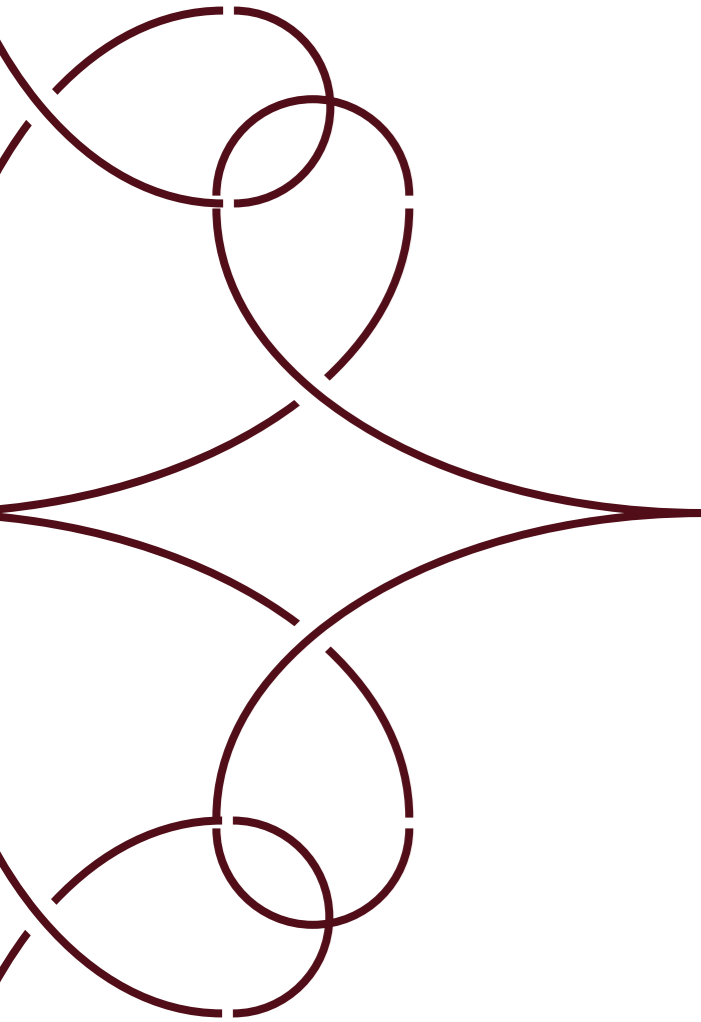


FIRST FLOOR PLAN - 96.70 SQ.M

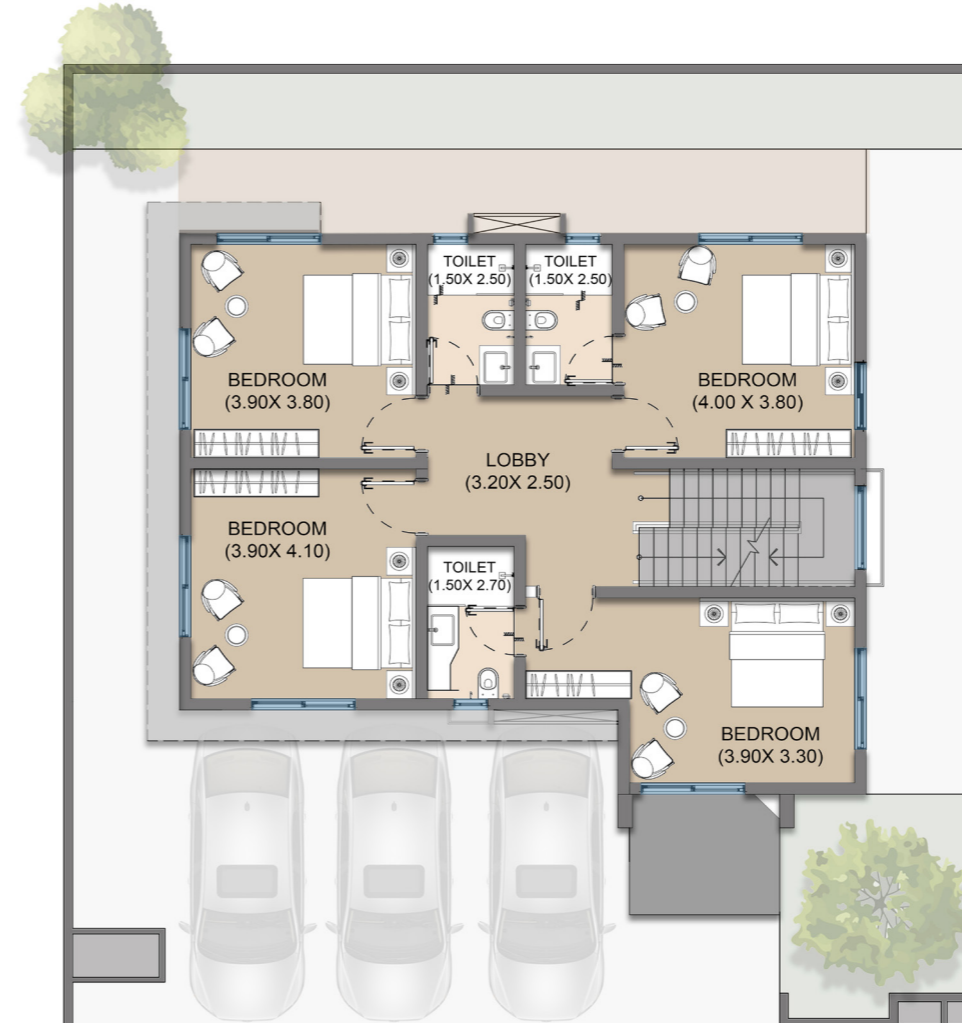


PENTHOUSE FLOOR PLAN - 55.90 SQ.M

# AHED TYPE 3



GROUND FLOOR PLAN - 107.60 SQ.M



FIRST FLOOR PLAN - 107.60 SQ.M



PENTHOUSE FLOOR PLAN - 64.36 SQ.M



## THE SAROOJ OASIS COMMUNITY

### A Gated Community Rooted in Omani Spirit

At Sarooj Oasis, you'll find more than just a home; you'll discover a vibrant, secure community. Enjoy leisurely walks along landscaped paths, cycle through scenic routes, and relax knowing your privacy is protected. With nearby schools, daycare facilities, and seamless access to the Sultan Haitham micromobility route, Sarooj Oasis Villas offer convenience and connectivity without compromise.

#### Neighborhood Information

- Land area: 86,000 SQM
- GFA: 65,991 SQM
- Residential GFA: 54,135 SQM
- Business center and commercial GFA: 11,856 SQM
- Total Residential units: aprox. 210
  - more than 100 apartments
  - 56 AHED villas
  - 40 AL THURAYA villa

#### معلومات الحي

- المساحة الكلية: ٨٦,٠٠٠ متر مربع
- مساحة البناء الإجمالية: ٦٥,٩٩١ متر مربع
- مساحة البناء السكنية: ٥٤,١٣٥ متر مربع
- مساحة البناء للمركز التجاري والأعمال: ١١,٨٥٦ متر مربع
- إجمالي الوحدات السكنية: ٢١٠ تقريباً
  - أكثر من ١٠٠ شقة
  - ٢٦ منزلاً
  - فلل عهد: ٥٦
  - فلل الثريا: ٤٠

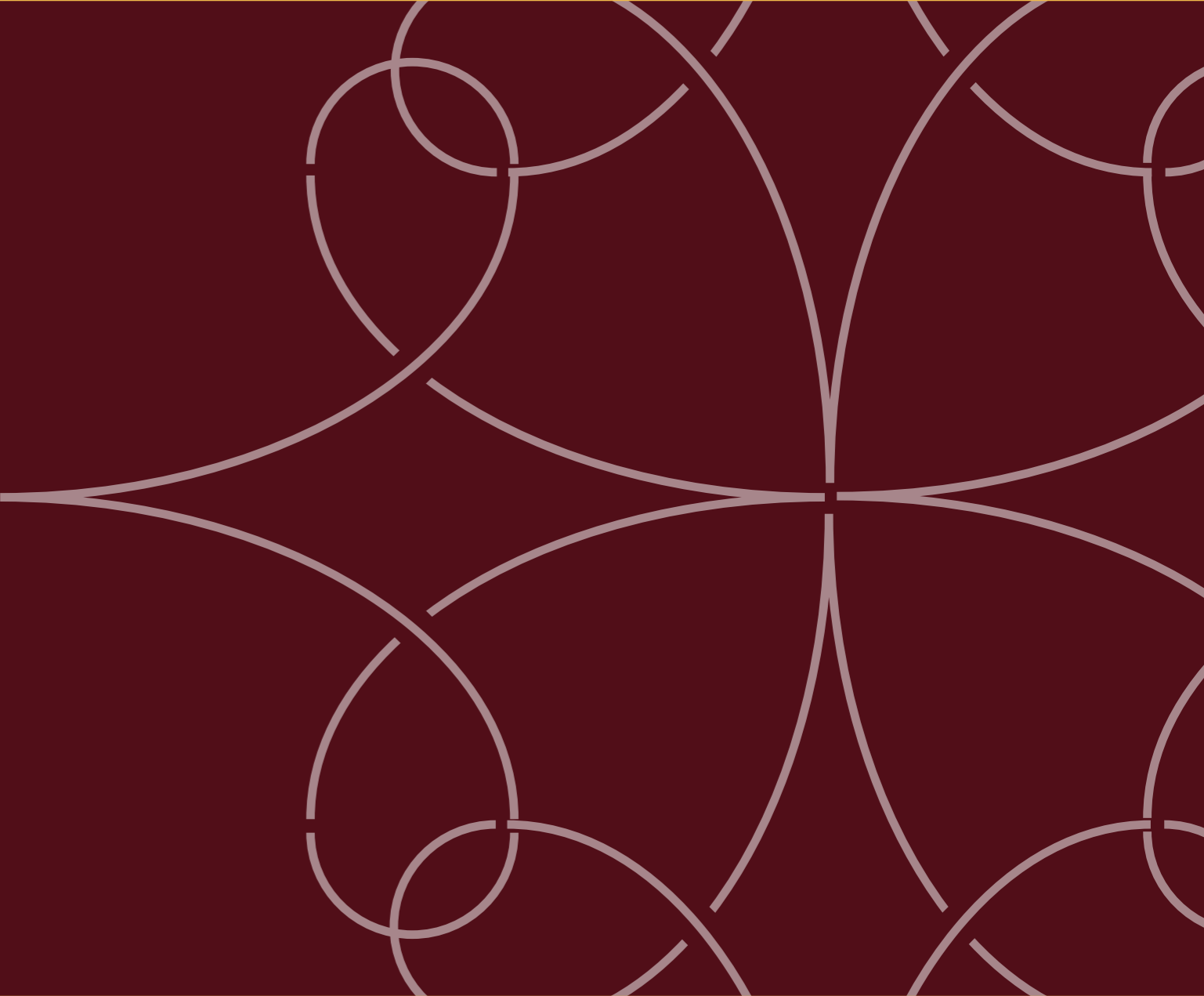


## AMENITIES IN SAROOJ OASIS

- Gated community – privacy and an extra level of luxury and security
- Strategic location adjacent to the valley – central park that goes through the entire city
- Micromobility route of Sultan Haitham city passes through the neighborhood
- Walkways and bicycle routes
- Mixed-use buildings with courtyards providing residents with easy access to a wide range of social and commercial amenities
- Basement parking for each apartment
- Private central park – located in the middle of the villas, serving as a community asset and children's playground
- A plaza – vibrant central meeting point with commercial units and positioned along a key sustainable transit route
- Daycare
- Close proximity to public and private schools

- مجتمع مسور – فخامة وخصوصية ومستوى عالي من الأمان
- موقع استراتيجي بجوار الوادي – حديقة مركزية تمتد عبر المدينة
- مسار التنقل الصغير لمدينة السلطان هيثم يمر عبر الحي
- ممرات مشاة ومسارات للدراجات
- مبان متعددة الاستخدامات مع أفنية تتيح الوصول السهل للمرافق الاجتماعية والتجارية
- مواقف سيارات تحت الأرض لكل شقة
- حديقة مركزية خاصة – تقع في وسط القلل السكنية ، وهي تعتبر حديقة ذات أصل مشترك للمجتمع وملعب للأطفال
- ساحة – نقطة لقاء مركزية حيوية مع وحدات تجارية وموقعها على طول طريق نقل مستدام رئيسي
- مركز رعاية أطفال
- قريبة من المدارس العامة والخاصة

SECURE YOUR VALLEY  
RETREAT TODAY!



  
Sarooj Oasis | واحة الصاروج  
SULTAN HAITHAM CITY | مدينة السلطان هيثم

 saroojoasis - saroojdevelopment

T: +968 79000997

E: info@saroojdevelopment.com

www.saroojdevelopment.com