

CASA ESCAZÚ

住宅。办公室。独立公寓。一处物业，三种用途。业主直销，无中介。



临街外观 • Bello Horizonte, Escazú



带天窗的内院



起居空间



配花岗岩台面的厨房

售价

EUR 425.000

诚意买家可议。仅欧元价格具有约束力。

概览

Área de construcción（建筑面积）	380 平方米（国家登记局）
地块面积	481.02 平方米（国家登记局）
卧室	4 间 — 主屋 3 间，公寓 1 间
卫浴	4 间 — 主屋 2 间，公寓 1 间，办公室内含马桶的淋浴间 1 间，另有客用卫生间 1 间
特色	办公室设独立入口，独立公寓，带天窗的内院
停车	雨棚可停 2 至 4 辆车
建造年份	1975 年 • 2008 年改建 • 2025/2026 年修缮
入住情况	现为空置，无租赁或使用权负担

物业介绍

位于 Bello Horizonte 的独立单家住宅，这是 Escazú 最成熟的住宅区之一。房屋坐落于安静的无尽头路，没有过境交通，步行数分钟即可到达超市、国际学校以及获 JCI 认证的 CIMA 医院。建筑采用错层设计：两个位于不同标高的起居空间向一个带天窗的有顶内院开放，将自然光与绿意引入住宅中心。所有起居区域及四间水房中的三间均处于同一平面；一间卧室位于较高楼层，由专用楼梯进入。

布局允许一屋三用：主屋作家庭居住，办公室设独立入口、淋浴与马桶，另有一间独立公寓，配单独出入口、小厨房与卫浴。在单家住宅用途的范围内，办公室也可作为第五间卧室或客房使用。

房屋于 2025/2026 年全面修缮，由已在 Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos 注册的建筑师监工。交付时可直接入住，不含家具。

空间分布



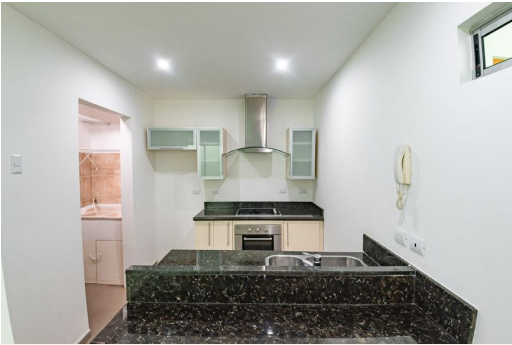
主屋

- 两个错层起居空间
- 厨房配天然石台面
- 带天窗的内院
- 上层主卧室配步入式衣帽间
- 下层另有 2 间卧室
- 2 间卫浴及客用卫生间
- 洗衣房兼储物间



办公室

- 独立入口
- 多个工作位
- 淋浴间含马桶
- 无阶梯无障碍进入
- 可灵活用作办公室、客房或第五间卧室
- 不接待客流，属单家住宅用途范围



独立公寓

- 完全独立的入口
- 起居与睡眠区
- 小型厨房，配嵌入式烤箱、灶具、抽油烟机和花岗岩台面
- 独立洗衣区，配水槽（pila）
- 独立卫浴
- 适合家政人员或客人使用
- 未单独标注面积：已包含在 380 平方米之内，从未单独测量



上层卧室



无障碍卫浴



可眺山景的屋顶露台

技术参数

物业与登记

finca 编号	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
登记地块面积	481.02 平方米
Área de construcción	380 平方米
临街面宽	18.90 米
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea	1 02 03 U26 Vista Alegre — 配套设施齐全的住宅区
分区规划（Plan Regulador）	ZRAD-1 · 建筑覆盖率 70 % · 限高 11 米 · 最小地块 200 平方米
允许用途	Vivienda unifamiliar — 单家住宅
通行权	Servidumbre de paso，已登记的地役权
建筑类型（ONT）	VC04
四邻	北 Construcciones Esmeradas S.A. · 南 Nicolás Meza Páez · 东 公共道路 · 西 Edgar Quirós González
权利负担	可应请求提供最新登记查询。任何公证员均可凭 finca 编号在几分钟内核实产权、抵押与注记。

结构与装修

建造年份	1975 年 — finca 与地籍图于 1975 年登记
改建	2008 年 — 超过 80 % 的面积，约 80 平方米提升至更高标准
修缮	2025/2026 年 — 详见下一节
楼层	一层为错层设计，一间卧室位于上层，由独立楼梯进入
结构	钢筋混凝土实心结构。柱 50 × 50 厘米，梁高以 50 厘米为主，周围均为混凝土墙。部分内隔墙为 2008 年改建时的轻钢龙骨隔墙
屋顶	HG 第 26 号压型金属板，下设木桁架
天花板	吊顶，铝龙骨基层，嵌入式射灯
地面	公共区域与次卧采用 30 × 60 厘米抛釉砖，雨棚采用 60 × 60 厘米，另有封釉强化木地板
门窗	铝合金框
停车	雨棚可停 2 至 4 辆车
屋顶露台	上层开闢平台，设女儿墙，可眺望群山与社区

市政、空调与安防

用电	CNFL 220 V / 110 V
用水	市政自来水（AyA）
污水	地块内设化粪池，约每年清空一次
雨水	该路段无市政雨水管网，采用近地表排水
网络	区内可接入光纤，开通与资费可在当地核实
电话	已有固电线路，运营商可自选
空调	卧室与办公室配分体式空调
热水	电即热式热水器
围护	南侧与西侧为自有围墙，北侧为共用墙，临街设大门
报警系统	目前未安装。Escazú 有多家公司提供安装与 24/7 监控服务，包括 ADT Costa Rica、AlarmasEnCR.com（Escazú centro）、STS Security 和 Mister Security。仅供参考，不构成推荐。
无障碍	整个一层无阶梯，可供轮椅通行。一间卫浴已改为无障碍，采用无挡水淋浴，符合 Ley 7600。通往花园有一级台阶。上层卧室仅可经楼梯进入。
周界安防	围墙顶部设电子围栏，配室外摄像头及安保公司标识

2025/2026 年修缮

房屋于 2025/2026 年全面修缮。投入集中于结构与设备，而非风格偏好。

施工	Constructora Baltodano, 工头 José Donaldo Baltodano
监工	建筑师 Fabrisicio Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- 卫浴改为无障碍：无挡水淋浴、重新浇筑地面、新铺 10 平方米陶瓷、修复排水管
- 4 件卫浴洁具全部更新，含进水管与截止阀
- 照明全面更新，共 98 盏嵌入式灯具
- 更换雨棚透光板，单张聚碳酸酯板，钢结构重新涨层
- 更换雨水管，3 英寸 PVC
- 天花板更新，重新铺设石膏板
- 墙面修补并批苮
- 内外全面重新油漆
- 所有开关与插座全部更新
- 依原设计重制大门
- 屋顶与雨槽已检查并修复
- 木构作防护：处理并更换受影响的木构件及定制家具
- 热水系统与内置雨槽已检查并修复
- 花园整理

新业主接手的是一栋已修缮完成的房屋，可按自己的审美处理表面，无遗留问题。

登记与物业说明

以下两点并非建筑瑕疵，但为完整起见予以说明，您的公证员无论如何也会核查：

- 雨水：该路段无市政雨水管网。排水为近地表形式，向北流向一条溪流。建议在公证过程中核查排水情况。
- 地籍：plano catastrado 为 1975 年版本。物业未经 Zona Catastrada 验证，且地籍摘录中的地理坐标与实际位置不一致。办理公证时可能需要新的测量（levantamiento）。

地籍摘录、Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 以及监工确认书（constancia de obra）将在看房前提供给有意买家。

位置



Escazú 被视为大 San José 地区最国际化的区域。这里汇集使馆、跳国企业高管以及庞大的德语和英语群体，看重的是基础设施、气候与安全。房屋坐落于安静的无尽头路，没有过境交通。

- 步行 1 分钟至 Automercado 与 Fresh Market
- 5 分钟至 CIMA 医院（JCI 认证，美国标准）
- 5 分钟至 Multiplaza Escazú 与 Avenida Escazú
- 7 至 15 分钟至国际学校：Blue Valley、Saint Mary、Pan-American、Country Day
- 15 分钟至 San José 市中心，20 分钟至 SJO 国际机场
- 紧邻通往太平洋的 Ruta 27 高速公路，至 Jacó 约 1 小时 15 分钟

联系方式 · 业主直销	
现场看房	Franz Nietzen, +506 8878-6245, 也可通过 WhatsApp
业主	+49 176 85697666, 德语、英语、西班牙语
网站	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
付款	仅通过您委派的公证员的第三方监管账户（escrow）办理。不向个人支付任何预付款。

法律声明：本资料仅供初步了解使用，不构成法律意义上的要约，也不构成关于物业状况或特征的约定。仅公证买卖合同及其中记载的约定具有约束力。物业数据依据 Registro Nacional（finca 1-245929-000）、地籍摘录以及 Escazú 市政当局于 2025 年 6 月 18 日签发的 Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025。— 关于面积：所有面积均为哥斯达黎加的 área de construcción（按国家登记局），即含外墙及部分附属空间的毛建筑面积，不等同于欧洲标准下的居住面积（如德国 WoFlv）；差异通常为 10 至 20 个百分点。独立公寓无单独测量的面积数据。— 按现状出售；已知事项已在「登记与物业说明」一节中披露。物业不含家具。租金、运营费用与税费数字均为估算，不属于本资料内容。仅欧元售价具有约束力；换算为其他货币取决于汇率，不具约束力。所有信息恆不担保。Reference version: English. In case of discrepancy the English text applies.