

CASA ESCAZÚ

Haus. Büro. Einliegerwohnung. Eine Immobilie, drei Nutzungen. Privatverkauf ohne Makler.



Straßenansicht · Bello Horizonte, Escazú



Innenhof mit Oberlicht



Wohnsalon



Küche mit Granit-Arbeitsplatte

KAUFPREIS

EUR 425.000

Verhandelbar bei seriösem Interesse. Verbindlich ist ausschließlich der Preis in EUR.

AUF EINEN BLICK

Área de construcción	380 m² (Registro Nacional)
Grundstück	481,02 m² (Registro Nacional)
Schlafzimmer	4 — 3 im Haupthaus, 1 in der Einliegerwohnung
Bäder	4 — 2 Haupthaus, 1 Einliegerwohnung, 1 Duschraum mit WC im Büro, zusätzlich 1 Gäste-WC
Besonderheiten	Büro mit separatem Eingang, Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Innenhof mit Oberlicht
Parken	Cochera für 2 bis 4 Fahrzeuge
Baujahr	1975 · Umbau 2008 · Instandsetzung 2025/2026
Belegung	Unvermietet, frei von Miet- und Nutzungsrechten

DAS OBJEKT

Freistehendes Einfamilienhaus in Bello Horizonte, einem der etabliertesten Wohnviertel von Escazú. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, wenige Minuten von Supermärkten, internationalen Schulen und dem JCI-akkreditierten Hospital CIMA entfernt.

Die Architektur ist als Split-Level angelegt: zwei Wohnsalons auf versetzten Ebenen öffnen sich zu einem überdachten Innenhof mit Oberlicht, der Tageslicht und Grün in die Mitte des Hauses bringt. Alle Wohnbereiche und drei der vier Nassräume liegen ebenerdig; ein Schlafzimmer befindet sich auf einem höheren Niveau und ist über eine eigene Treppe erschlossen.

Die Aufteilung erlaubt drei Nutzungen unter einem Dach: Familienwohnen im Haupthaus, ein Büro mit separatem Eingang, Dusche und WC, sowie eine eigenständige Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, kleiner Küche und Bad. Das Büro lässt sich im Rahmen der Einfamiliennutzung ebenso als fünftes Schlafzimmer oder Gästezimmer nutzen.

Das Haus wurde 2025/2026 vollständig instand gesetzt, unter Bauaufsicht eines beim Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos registrierten Architekten. Es wird bezugsfertig und unmöbliert übergeben.

RAUMPROGRAMM



HAUPTHAUS

- 2 Wohnsalons auf versetzten Ebenen
- Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte
- Innenhof mit Oberlicht
- Master-Schlafzimmer mit Walk-in im oberen Niveau
- 2 weitere Schlafzimmer, unteres Niveau
- 2 Bäder und Gäste-WC
- Waschraum mit Lager



BÜRO

- Separater Eingang
- Mehrere Arbeitsplätze
- Dushraum mit WC
- Ebenerdig zugänglich
- Flexibel nutzbar als Büro, Gästezimmer oder fünftes Schlafzimmer
- Ohne Publikumsverkehr, im Rahmen der Einfamiliennutzung



EINLIEGERWOHNUNG

- Vollständig separater Eingang
- Wohn- und Schlafbereich
- Kleine Küche mit Einbauofen, Kochfeld, Dunstabzug und Granit-Arbeitsplatte
- Eigener Waschbereich mit Waschbecken (pila)
- Eigenes Bad
- Geeignet für Personal oder Gäste
- Keine separate Flächenangabe: in den 380 m² enthalten, nicht einzeln vermessen



Schlafzimmer, oberes Niveau



Barrierefreies Bad



Dachterrasse mit Bergblick

TECHNISCHE DATEN

Finca und Register

Finca-Nummer	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
Registrierte Grundstücksfläche	481,02 m²
Área de construcción	380 m²
Straßenfront	18,90 m
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea (Hacienda)	1 02 03 U26 Vista Alegre — Wohnzone mit vollständiger Infrastruktur
Zone (Plan Regulador)	ZRAD-1 · 70 % Bebauung · max. 11 m Höhe · Mindestlot 200 m²
Zulässige Nutzung	Vivienda unifamiliar
Zugang	Servidumbre de Paso, im Registro eingetragen
Bauliche Typologie (ONT)	VC04
Grenzen	Norden Construcciones Esmeradas S.A. · Süden Nicolás Meza Páez · Osten öffentliche Straße · Westen Edgar Quirós González
Belastungen	Aktueller Estudio Registral auf Anfrage. Jeder Notar kann Eigentum, Hypotheken und Anmerkungen anhand der Finca-Nummer in Minuten prüfen.

Bau und Ausstattung

Baujahr	1975 — Finca und Plano 1975 registriert
Umbau	2008 — über 80 % der Flächen, rund 80 m² auf höherem Standard
Instandsetzung	2025/2026 — Umfang siehe folgender Abschnitt
Etagen	Erdgeschoss als Split-Level mit Niveauversprüngen, ein Schlafzimmer im oberen Niveau über separate Treppe
Konstruktion	Massivbau in Beton. Stützen 50 × 50 cm, Betonbalken vorwiegend 50 cm Höhe, Betonwände im gesamten Perimeter. Innere Trennwände teils Trockenbau aus dem Umbau 2008
Dach	Trapezblech HG Nr. 26 auf Holzbindern
Decken	Abgehängt, Aluminium-Unterkonstruktion, Einbauspots
Böden	Porzellan 30 × 60 cm in Gemeinschaftsflächen und Nebenschlafzimmern, 60 × 60 cm in der Cochera, versiegeltes Laminatholz
Fenster	Aluminiumrahmen
Parken	Cochera für 2 bis 4 Fahrzeuge
Dachterrasse	Freifläche im oberen Niveau mit Brüstung, Blick auf die Berge und über das Viertel

Versorgung, Klima, Sicherheit

Strom	CNFL 220 V / 110 V
Wasser	Öffentliches Leitungswasser (AyA)
Abwasser	Klärgrube auf dem Grundstück, Leerung etwa einmal jährlich
Regenwasser	Kein öffentliches Sammelsystem im Straßenzug, oberflächennahe Ableitung
Internet	Glasfaser im Viertel verfügbar, Anschluss und Tarif vor Ort prüfbar
Telefon	Festnetzanschluss vorhanden, Anbieter frei wählbar
Klimaanlagen	Split-Units in Schlafzimmern und Büro
Warmwasser	Elektrische Durchlauferhitzer
Umfriedung	Eigene Mauer an Süd- und Westseite, gemeinsame Mauer im Norden, Tor zur Straße
Alarmanlage	Derzeit nicht installiert. In Escazú sind mehrere Anbieter für Installation und 24/7-Monitoring tätig, unter anderem ADT Costa Rica, AlarmasEnCR.com (Escazú centro), STS Security und Mister Security. Nennung ohne Empfehlung.
Barrierefreiheit	Erdgeschoss durchgehend ebenerdig und rollstuhlgerecht zugänglich. Ein Bad barrierefrei umgebaut, bodengleiche Dusche, Anpassung nach Ley 7600. Zum Garten führt eine einzelne Stufe. Das Schlafzimmer im oberen Niveau ist nur über eine Treppe erreichbar.
Perimetersicherung	Elektrozaun auf der Umfriedung, Außenkamera und Warnbeschilderung eines Sicherheitsdienstes vorhanden

INSTANDSETZUNG 2025/2026

Das Haus wurde 2025/2026 vollständig instand gesetzt. Investiert wurde in Substanz und Technik, nicht in Geschmacksentscheidungen.

Ausführung	Constructora Baltodano, Maestro de obra José Donaldo Baltodano
Bauaufsicht	Arch. Fabrisicio Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- Bad barrierefrei umgebaut: bodengleiche Dusche, Boden neu gegossen, 10 m² neue Keramik, Abwasserleitung saniert
- 4 Sanitärobjekte komplett neu, inklusive Zuleitungen und Absperrventilen
- Beleuchtung vollständig erneuert, 98 Einbauleuchten
- Lichtplatte der Cochera neu, Polycarbonat einteilig, Stahlstruktur neu beschichtet
- Regenwasser-Fallrohr neu, PVC 3 Zoll
- Decken erneuert, neuer Gipskarton
- Wände ausgebessert und gespachtelt
- Komplettanstrich innen und außen
- Sämtliche Schalter und Steckdosen neu
- Eingangstor neu gefertigt im ursprünglichen Design
- Dach und Regenrinnen überprüft und instand gesetzt
- Holzschutz: Behandlung und Austausch betroffener Holzbauteile und Einbaumöbel
- Warmwasserversorgung und innenliegende Dachrinne überprüft und instand gesetzt
- Garten instand gesetzt

Ein neuer Eigentümer übernimmt ein instand gesetztes Haus und gestaltet Oberflächen nach eigenen Vorstellungen, ohne Altlasten.

REGISTER- UND OBJEKTHINWEISE

Zwei Punkte, die kein Baumangel sind, aber zur Vollständigkeit gehören und die Ihr Notar ohnehin prüfen wird:

- Regenwasser: Im Straßenzug besteht kein öffentliches Sammelsystem. Die Ableitung erfolgt oberflächennah in Richtung eines Bachlaufs im Norden. Wir empfehlen, die Entwässerungssituation im Rahmen der Beurkundung prüfen zu lassen.
- Kataster: Der Plano catastrado stammt von 1975. Die Finca ist nicht als Zona Catastrada verifiziert, und die georeferenzierten Koordinaten im Katasterauszug weichen von der tatsächlichen Lage ab. Für die Beurkundung kann ein neues Aufmaß (levantamiento) sinnvoll oder erforderlich sein.

Katasterauszug, Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 und die Bestätigung der Bauaufsicht (constancia de obra) stellen wir Interessenten vor der Besichtigung zur Verfügung.

LAGE



Cochera und Garten



Garten mit Bergblick



Ruhige Sackgasse

Escazú gilt als das internationalste Viertel im Großraum San José. Botschaften, Führungskräfte multinationaler Unternehmen und eine große deutsch- und englischsprachige Gemeinschaft leben hier, angezogen von Infrastruktur, Klima und Sicherheit. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

- 1 Minute zu Automercado und Fresh Market
- 5 Minuten zum Hospital CIMA, JCI-akkreditiert, US-Standard
- 5 Minuten zu Multiplaza Escazú und Avenida Escazú
- 7 bis 15 Minuten zu internationalen Schulen: Blue Valley, Saint Mary, Pan-American, Country Day
- 15 Minuten in das Zentrum von San José, 20 Minuten zum Flughafen SJO
- Autobahn Ruta 27 zum Pazifik direkt anliegend, Jacó in 1 Stunde 15

KONTAKT · PRIVATVERKAUF OHNE MAKLER

Besichtigungen vor Ort	Franz Nietzen, +506 8878-6245, auch per WhatsApp
Eigentümerseite	+49 176 85697666, Deutsch, English, Español
Website	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
Zahlungsabwicklung	Ausschließlich über das Treuhandkonto (Escrow) eines von Ihnen beauftragten Notars. Keine Vorauszahlung an Privatpersonen.

Rechtliche Hinweise: Dieses Exposé dient der Vorinformation. Es stellt kein Angebot im Rechtssinne und keine Beschaffensvereinbarung dar. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die dort getroffenen Vereinbarungen. Grundlage der Objektangaben sind der Registro Nacional (Finca 1-245929-000), der Katasterauszug und das Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 der Municipalidad de Escazú vom 18. Juni 2025. — Zu den Flächenangaben: Alle Flächen entsprechen der costa-ricanischen área de construcción gemäß Registro Nacional. Diese erfasst die überbaute, überdachte Fläche einschließlich Außenwänden und teilweise Nebenflächen. Sie ist nicht mit der deutschen Wohnfläche nach WoFIV oder vergleichbaren europäischen Normen gleichzusetzen; die Abweichung beträgt typischerweise 10 bis 20 Prozent. Für die Einliegerwohnung liegt keine separat vermessene Einzelfläche vor. — Verkauf im vorgefundenen Zustand; bekannte Punkte sind im Abschnitt Register- und Objekthinweise offengelegt. Immobilie unmöbliert. Angaben zu Mieten, Nebenkosten und Steuern wären Schätzungen und sind nicht Gegenstand dieses Exposés. Verbindlich ist ausschließlich der Kaufpreis in EUR; Umrechnungen in andere Währungen sind kursabhängig und unverbindlich. Alle Angaben ohne Gewähr.