

CASA ESCAZÚ

Casa. Escritório. Apartamento independente. Um imóvel, três usos. Venda direta do proprietário.



Vista da rua · Bello Horizonte, Ecazú



Pátio interior com clarabóia



Sala



Cozinha com bancada em granito

PREÇO DE VENDA

EUR 425.000

Negociável para interesse sério. Apenas o preço em EUR é vinculativo.

RESUMO

Área de construção	380 m² (Registro Nacional)
Terreno	481,02 m² (Registro Nacional)
Quartos	4 — 3 na casa principal, 1 no apartamento
Casas de banho	4 — 2 casa principal, 1 apartamento, 1 sala de duche com WC no escritório, mais 1 WC de serviço
Destaques	Escritório com entrada independente, apartamento autónomo, pátio interior com clarabóia
Estacionamento	Garagem coberta para 2 a 4 veículos
Ano de construção	1975 · remodelação 2008 · recuperação 2025/2026
Ocupação	Desocupado, livre de direitos de arrendamento

O IMÓVEL

Casa unifamiliar isolada em Bello Horizonte, um dos bairros residenciais mais consolidados de Escazú. A casa situa-se numa rua sem saída tranquila, sem trânsito de passagem, a poucos minutos de supermercados, escolas internacionais e do Hospital CIMA acreditado pela JCI.

A arquitetura está organizada em meios-níveis: duas salas em níveis distintos abrem-se para um pátio coberto com clarabóia que traz luz natural e vegetação ao centro da casa. Todas as zonas sociais e três das quatro instalações sanitárias estão ao mesmo nível; um quarto encontra-se num nível superior, com escada própria.

A distribuição permite três usos sob o mesmo teto: habitação familiar na casa principal, um escritório com entrada própria, duche e WC, e um apartamento autónomo com acesso separado, cozinha compacta e casa de banho. No âmbito do uso unifamiliar, o escritório pode igualmente servir de quinto quarto ou quarto de hóspedes.

A casa foi integralmente recuperada em 2025/2026 sob a direção de um arquiteto inscrito no Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. É entregue pronta a habitar e sem mobiliário.

DISTRIBUIÇÃO



CASA PRINCIPAL

- 2 salas em níveis distintos
- Cozinha com bancada em pedra natural
- Pátio interior com clarabóia
- Suíte principal com walk-in no nível superior
- 2 quartos adicionais, nível inferior
- 2 casas de banho e WC de serviço
- Lavandaria com depósito



ESCRITÓRIO

- Entrada independente
- Vários postos de trabalho
- Sala de duche com WC
- Acesso ao nível do solo
- Uso flexível como escritório, quarto de hóspedes ou quinto quarto
- Sem atendimento ao público, no âmbito do uso unifamiliar



APARTAMENTO

- Entrada totalmente separada
- Zona de estar e dormir
- Cozinha compacta com forno encastrado, placa, exaustor e bancada em granito
- Zona de lavandaria própria com tanque (pila)
- Casa de banho própria
- Adequado a pessoal ou hóspedes
- Sem área individual declarada: incluída nos 380 m², nunca medida separadamente



Quarto, nível superior



Casa de banho sem degraus



Terraço com vista para as montanhas

DADOS TÉCNICOS

Imóvel e registo

Número de finca	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
Área de terreno registada	481,02 m²
Área de construcción	380 m²
Frente para a rua	18,90 m
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea (Hacienda)	1 02 03 U26 Vista Alegre — zona residencial com serviços completos
Zonamento (Plan Regulador)	ZRAD-1 · 70 % de ocupação · altura máx. 11 m · lote mínimo 200 m²
Uso permitido	Vivienda unifamiliar
Acesso	Servidumbre de paso, inscrita no registo
Tipologia construtiva (ONT)	VC04
Confrontações	Norte Construcciones Esmeradas S.A. · Sul Nicolás Meza Páez · Leste rua pública · Oeste Edgar Quirós González
Ônus	Estudio registral actualizado disponível a pedido. Qualquer notário pode verificar propriedade, hipotecas e anotações em minutos através do número de finca.

Construção e acabamentos

Ano de construção	1975 — finca e plano registados em 1975
Remodelação	2008 — mais de 80 % das áreas, cerca de 80 m² com padrão superior
Recuperação	2025/2026 — âmbito na secção seguinte
Níveis	Rés do chão em meios-níveis, um quarto no nível superior por escada separada
Estrutura	Construção sólida em betão. Pilares 50 × 50 cm, vigas predominantemente de 50 cm, paredes de betão em todo o perímetro. Algumas divisórias interiores em pladur da remodelação de 2008
Cobertura	Chapa perfilada HG n.º 26 sobre asnas de madeira
Tetos	Falsos tetos, estrutura de alumínio, focos embutidos
Pavimentos	Porcelanato 30 × 60 cm nas zonas comuns e quartos secundários, 60 × 60 cm na garagem, madeira laminada selada
Janelas	Caixilharia de alumínio
Estacionamento	Garagem coberta para 2 a 4 veículos
Terraço de cobertura	Área aberta no nível superior com guarda, vista para as montanhas e sobre o bairro

Infraestruturas, clima, segurança

Eletricidade	CNFL 220 V / 110 V
Água	Rede pública (AyA)
Águas residuais	Fossa sética no lote, esvaziamento cerca de uma vez por ano
Águas pluviais	Sem sistema coletor público na rua, escoamento superficial
Internet	Fibra disponível no bairro, ligação e tarifário a verificar no local
Telefone	Linha fixa instalada, operador à escolha
Ar condicionado	Unidades split nos quartos e no escritório
Água quente	Esquentadores elétricos instantâneos
Vedação	Muro próprio a sul e a oeste, muro partilhado a norte, portão para a rua
Alarme	Atualmente não instalado. Em Escazú operam várias empresas de instalação e monitorização 24/7, entre elas ADT Costa Rica, AlarmasEnCR.com (Escazú centro), STS Security e Mister Security. Menção sem recomendação.
Acessibilidade	Todo o rés do chão está ao mesmo nível e é acessível em cadeira de rodas. Uma casa de banho foi adaptada sem degraus, com duche ao nível do pavimento, conforme a Ley 7600. Ao jardim acede-se por um único degrau. O quarto do nível superior é acessível apenas por escada.
Segurança perimetral	Cerca elétrica no muro, câmara exterior e sinalética de empresa de segurança

RECUPERAÇÃO 2025/2026

A casa foi integralmente recuperada em 2025/2026. O investimento foi feito em estrutura e infraestruturas, não em decisões de gosto.

Execução	Constructora Baltodano, encarregado de obra José Donaldo Baltodano
Direção de obra	Arq. Fabrisicio Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- Casa de banho adaptada sem degraus: duche ao nível do pavimento, pavimento novo, 10 m² de cerâmica nova, tubagem de esgoto reparada
- 4 louças sanitárias completamente novas, incluindo tubagens de abastecimento e válvulas de corte
- Iluminação totalmente renovada, 98 luminárias embutidas
- Chapa translúcida da garagem nova, policarbonato em peça única, estrutura metálica repintada
- Tubo de queda pluvial novo, PVC de 3 polegadas
- Tetos renovados com pladur novo
- Paredes reparadas e estucadas
- Pintura completa interior e exterior
- Todos os interruptores e tomadas novos
- Portão principal refeito no desenho original
- Cobertura e caleiras verificadas e reparadas
- Proteção da madeira: tratamento e substituição de elementos de madeira e mobiliário afetados
- Sistema de água quente e caleira interior verificados e reparados
- Jardim recuperado

O novo proprietário recebe uma casa recuperada e define os acabamentos segundo o seu próprio gosto, sem pendências.

NOTAS DE REGISTO E IMÓVEL

Dois aspetos que não constituem defeitos construtivos mas que indicamos por transparência e que o seu notário verificará em qualquer caso:

- Águas pluviais: não existe sistema coletor público na rua. O escoamento é superficial em direção a uma ribeira a norte. Recomendamos verificar a situação de drenagem no âmbito da escritura.
- Cadastro: o plano catastrado é de 1975. O imóvel não está verificado como Zona Catastrada e as coordenadas georreferenciadas do extrato cadastral não coincidem com a localização real. Para a escritura pode ser conveniente ou necessário um novo levantamento.

O extrato cadastral, o Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 e a constancia de obra da direção de obra são disponibilizados aos interessados antes da visita.

LOCALIZAÇÃO



Escazú é considerado o bairro mais internacional da grande área de San José. Aqui residem embaixadas, quadros de empresas multinacionais e uma vasta comunidade de língua alemã e inglesa, atraídos pelas infraestruturas, pelo clima e pela segurança. A casa situa-se numa rua sem saída tranquila, sem trânsito de passagem.

- 1 minuto do Automercado e do Fresh Market
- 5 minutos do Hospital CIMA, acreditado pela JCI, padrão norte-americano
- 5 minutos do Multiplaza Escazú e da Avenida Escazú
- 7 a 15 minutos de escolas internacionais: Blue Valley, Saint Mary, Pan-American, Country Day
- 15 minutos do centro de San José, 20 minutos do aeroporto internacional SJO
- Autoestrada Ruta 27 para o Pacífico adjacente, Jacó em 1 hora e 15

CONTACTO · VENDA DIRETA DO PROPRIETÁRIO	
Visitas no local	Franz Nietzen, +506 8878-6245, também por WhatsApp
Proprietária	+49 176 85697666, alemão, inglês, espanhol
Website	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
Pagamento	Exclusivamente através de conta escrow de um notário designado por si. Sem adiantamentos a particulares.

Aviso legal: Este dossier tem carácter meramente informativo. Não constitui oferta em sentido jurídico nem acordo sobre as características do imóvel. Regem exclusivamente a escritura notarial de compra e venda e os acordos nela constantes. Os dados do imóvel baseiam-se no Registro Nacional (finca 1-245929-000), no extrato cadastral e no Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 da Municipalidad de Escazú de 18 de junho de 2025. — Sobre as áreas indicadas: todas as áreas correspondem à área de construcción costa-riquenha segundo o Registro Nacional, isto é, área coberta bruta incluindo paredes exteriores e em parte áreas acessórias. Não equivale à área habitável segundo normas europeias; a diferença é tipicamente de 10 a 20 por cento. Para o apartamento não existe uma área medida separadamente. — Venda no estado em que se encontra; os pontos conhecidos são divulgados na secção Notas de registo e imóvel. Imóvel sem mobiliário. Os valores de arrendamento, encargos e impostos seriam estimativas e não fazem parte deste dossier. Apenas o preço em EUR é vinculativo; as conversões para outras moedas dependem do câmbio e não são vinculativas. Todos os dados sem garantia.