

Casa Escazú in affitto

Bello Horizonte · Escazú · Costa Rica

In alternativa alla vendita, la casa a Bello Horizonte, Escazú, è disponibile anche in affitto a lungo termine. 380 m² di superficie su un lotto di 481 m², 6 stanze, 4 bagni, 4 posti auto, giardino e una dépendance indipendente. Ristrutturazione integrale nel 2008, rinnovo nel 2025.

SUPERFICIE

380 m²

LOTTO

481 m²

STANZE

6

BAGNI

4

POSTI AUTO

4

POSIZIONE

Bello Horizonte, Escazú



Stima del canone

I valori seguenti sono una stima realistica del mercato di Escazú / Bello Horizonte (2026). Si basano su dimensioni, condizioni, posizione e sul livello di prezzi consueto per affitti a expat e personale diplomatico in questa zona. Non sostituiscono una perizia.

Lungo termine, non arredata Minimo 12 mesi, mercato consueto per famiglie locali ed expat	USD 2.700 – 3.200 / mese
Lungo termine, arredata Completamente arredata con elettrodomestici, richiesta per trasferimenti e personale d'ambasciata	USD 3.300 – 3.900 / mese
Corporate / trasferimento (6–12 mesi) Arredata, con servizi (giardinaggio, pulizie), azienda come conduttrice	USD 4.200 – 5.000 / mese
Dépendance separata Affittabile separatamente a personale, ospiti o come entrata aggiuntiva	USD 600 – 850 / mese

RACCOMANDAZIONE

Impostazione realistica per una locazione rapida e solvibile: USD 3.500 / mese arredata oppure USD 2.950 / mese non arredata, oltre alle utenze. Affittando anche la dépendance separatamente si arriva a circa USD 4.100 / mese di entrata totale.

Prospettiva per investitori

Prezzo d'acquisto	EUR 425.000 (ca. USD 455.000)
Canone annuo (arredata, USD 3.500)	ca. USD 42.000
Rendimento lordo	ca. 9,2 % annuo
Al netto dei costi (gestione, manutenzione, sfritto ca. 25 %)	ca. 6,9 % annuo netto

Incluso

- 6 stanze, 4 bagni, 4 posti auto
- Giardino e spazi esterni
- Dépendance separata per personale o ospiti
- Internet in fibra, predisposizione WiFi
- Impianto d'allarme ADT
- Accesso senza barriere

Quadro giuridico

- L'uso residenziale e la locazione abitativa sono consentiti (zona ZRAD-1, certificato d'uso del suolo USU-2172-2025).
- La locazione turistica commerciale (attività Airbnb registrata) non è registrabile in questa zona. Offriamo pertanto solo affitto a lungo termine.
- I contratti in Costa Rica sono regolati dalla Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: durata standard di 3 anni a favore del conduttore, che può recedere in qualsiasi momento con 3 mesi di preavviso.
- Cauzione: di norma una mensilità. Il pagamento in USD è ammesso e consueto.
- Le utenze (elettricità CNFL, acqua AyA, internet, tassa rifiuti, giardinaggio) sono normalmente a carico del conduttore.



Affitto e aspetti legali — domande frequenti

Quanto dura un contratto di affitto in Costa Rica?

La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos prevede una durata minima legale di 3 anni a favore dell'inquilino, anche se il contratto indica 12 mesi. L'inquilino può recedere in qualsiasi momento con 3 mesi di preavviso, mentre il proprietario resta vincolato. Massima sicurezza per lei.

L'affitto a lungo termine è consentito nella zona ZRAD-1?

Sì. Il Certificato di Uso del Suolo USU-2172-2025 della Municipalità di Escazú classifica il lotto come residenza monofamiliare in zona ZRAD-1. L'affitto abitativo è pienamente consentito, inclusa la dépendance per personale o ospiti.

Perché non affitti brevi o Airbnb?

Un affitto breve registrato come attività commerciale non è registrabile in ZRAD-1. Viene quindi offerto solo l'affitto a lungo termine da 6 mesi. Per lei significa un quartiere tranquillo e puramente residenziale, senza continuo ricambio di turisti.

Come funziona la procedura?

1. Richiesta via WhatsApp o e-mail con data desiderata, durata e arredata o non arredata. 2. Visita sul posto con Franz (referente locale) o in videochiamata. 3. Bozza di contratto, verificabile da un avvocato di sua scelta (anche gli studi raccomandati dall'Ambasciata tedesca). 4. Firma, deposito, consegna delle chiavi e verbale di consegna con foto.

Interessato all'affitto?

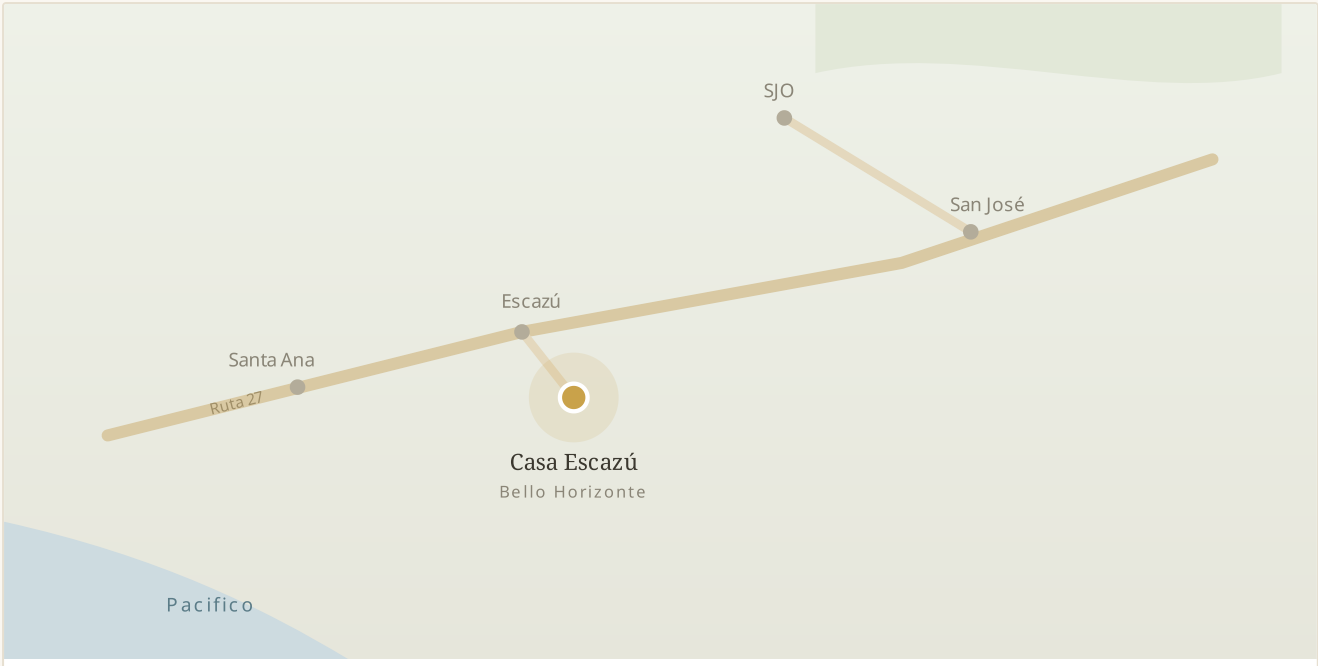
Indicaci la data d'inizio desiderata, la durata prevista e se preferisci arredata o non arredata.

Contatti · WhatsApp +506 8878 6245 · info@sandralochmann.com

Nota: tutti i valori di affitto sono stime di mercato non vincolanti e non costituiscono un'offerta giuridica. Il canone definitivo è concordato individualmente.

Tutto a pochi minuti

Bello Horizonte si trova nel cuore di Escazú: zona residenziale tranquilla con collegamenti rapidi a negozi, scuole internazionali, cliniche private e aeroporto.



DESTINAZIONE	DISTANZA	TEMPO
Multiplaza Escazú (centro commerciale)	3 km	8 min
Hospital CIMA San José	4 km	10 min
Scuole internazionali (Country Day, European School)	5 km	12 min
Supermercati (Automercado, Walmart)	2 km	5 min
Centro di Santa Ana	8 km	15 min
Centro di San José	12 km	25 min
Aeroporto SJO (Juan Santamaría)	20 km	30 min
Spiaggia Jacó (Pacífico)	95 km	1 h 45
Parco Nazionale Vulcano Poás	55 km	1 h 20

Dati approssimativi, tempi fuori dalle ore di punta. Fonte: Google Maps, percorso da Bello Horizonte, Escazú.