

CASA ESCAZÚ

Дом. Офис. Отдельная квартира. Один объект, три варианта использования. Продажа от собственника, без агента.



Вид с улицы · Bello Horizonte, Escazú



Внутренний двор с верхним светом



Гостиная



Кухня с гранитной столешницей

ЦЕНА

EUR 425.000

Возможен торг при серьёзном интересе. Обязательную силу имеет только цена в EUR.

КРАТКО

Área de construcción	380 м² (Земельный реестр)
Участок	481,02 м² (Земельный реестр)
Спальни	4 — 3 в основном доме, 1 в квартире
Санузлы	4 — 2 в основном доме, 1 в квартире, 1 душевая с туалетом в офисе, а также гостевой туалет
Особенности	Офис с отдельным входом, автономная квартира, внутренний двор с верхним светом
Парковка	Навес на 2-4 автомобиля
Год постройки	1975 · реконструкция 2008 · ремонт 2025/2026
Занятость	Свободен, без действующего договора аренды

ОБЪЕКТ

Отдельно стоящий дом в районе Bello Horizonte, одном из наиболее устоявшихся жилых районов Escazú. Дом расположен в тихом тупике без транзитного движения, в нескольких минутах от супермаркетов, международных школ и госпиталя CIMA с аккредитацией JCI.

Архитектура решена в разных уровнях: две гостиные на разных отметках выходят в крытый внутренний двор с верхним светом, который приводит дневной свет и зелень в центр дома. Все жилые зоны и три из четырёх санузлов находятся на одном уровне; одна спальня расположена выше и доступна по отдельной лестнице.

Планировка допускает три варианта использования под одной крышей: семейное проживание в основном доме, офис с отдельным входом, душем и туалетом, а также автономная квартира с отдельным доступом, небольшой кухней и санузлом. В рамках назначения односемейного жилья офис может также служить пятой спальней или гостевой комнатой.

В 2025/2026 годах дом был полностью отремонтирован под техническим надзором архитектора, зарегистрированного в Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Передаётся готовым к заселению и без мебели.

ПОМЕЩЕНИЯ



ОСНОВНОЙ ДОМ

- 2 гостиные на разных уровнях
- Кухня с столешницей из натурального камня
- Внутренний двор с верхним светом
- Главная спальня с гардеробной на верхнем уровне
- Ещё 2 спальни на нижнем уровне
- 2 санузла и гостевой туалет
- Прачечная с кладовой



ОФИС

- Отдельный вход
- Несколько рабочих мест
- Душевая с туалетом
- Доступ без ступеней
- Гибкое использование: офис, гостевая или пятая спальня
- Без приёма клиентов, в рамках односемейного назначения



ОТДЕЛЬНАЯ КВАРТИРА

- Полностью отдельный вход
- Зона гостиной и спальни
- Небольшая кухня со встроенным шкафом, варочной панелью, вытяжкой и гранитной столешницей
- Собственная зона стирки с раковиной (pila)
- Собственный санузел
- Подходит для персонала или гостей
- Отдельная площадь не указана: входит в 380 м² и никогда не измерялась отдельно



Спальня, верхний уровень



Санузел без порогов



Терраса с видом на горы

ТЕХНИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

Объект и реестр

Номер finca	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
Зарегистрированная площадь участка	481,02 м²
Área de construcción	380 м²
Фронт по улице	18,90 м
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea	1 02 03 U26 Vista Alegre — жилая зона с полной инфраструктурой
Зонирование (Plan Regulador)	ZRAD-1 · застройка 70 % · высота до 11 м · мин. участок 200 м²
Разрешённое использование	Vivienda unifamiliar — односемейное жильё
Доступ	Servidumbre de paso, зарегистрированный сервитут
Строительная типология (ONT)	VC04
Границы	Север Construcciones Esmeradas S.A. · Юг Nicolás Meza Páez · Восток общественная улица · Запад Edgar Quirós González
Обременения	Актуальная реестровая выписка предоставляется по запросу. Любой нотариус может проверить право собственности, ипотеки и отметки за несколько минут по номеру finca.

Конструкция и отделка

Год постройки	1975 — finca и plano зарегистрированы в 1975 году
Реконструкция	2008 — более 80 % площадей, около 80 м² на повышенном уровне
Ремонт	2025/2026 — объём в следующем разделе
Уровни	Первый этаж с перепадами уровней, одна спальня на верхнем уровне по отдельной лестнице
Конструкция	Монолитный бетон. Колонны 50 × 50 см, балки преимущественно 50 см, бетонные стены по всему периметру. Часть внутренних перегородок — гипсокартон после реконструкции 2008 года
Кровля	Профилированный лист HG № 26 на деревянных фермах
Потолки	Подвесные, алюминиевый каркас, встроенные светильники
Полы	Порцелановый гранит 30 × 60 см в общих зонах и второстепенных спальнях, 60 × 60 см в навесе, ламинированное дерево с герметизацией
Окна	Алюминиевые рамы
Парковка	Навес на 2–4 автомобиля
Терраса на крыше	Открытая площадка на верхнем уровне с парапетом, вид на горы и на район

Инженерные сети, климат, безопасность

Электричество	CNFL 220 В / 110 В
Вода	Центральный водопровод (AyA)
Канализация	Септик на участке, откачка примерно раз в год
Ливневые воды	Общественной ливневой сети на улице нет, поверхностный отвод
Интернет	Оптоволокно доступно в районе, подключение и тариф уточняются на месте
Телефон	Стационарная линия имеется, оператор на выбор
Кондиционеры	Сплит-системы в спальнях и офисе
Горячая вода	Электрические проточные водонагреватели
Ограждение	Собственная стена с юга и запада, общая стена с севера, ворота на улицу
Сигнализация	В настоящее время не установлена. В Escazú работают несколько компаний по установке и мониторингу 24/7, в том числе ADT Costa Rica, AlarmasEnCR.com (Escazú centro), STS Security и Mister Security. Указаны без рекомендаций.
Доступность	Весь первый этаж без ступеней и доступен для инвалидной коляски. Один санузел переоборудован без порогов, душ в уровень пола, в соответствии с Ley 7600. В сад ведёт одна ступень. Спальня на верхнем уровне доступна только по лестнице.
Охрана периметра	Электрическая ограда по верху стены, наружная камера и таблички охранной компании

РЕМОНТ 2025/2026

Дом был полностью отремонтирован в 2025/2026 годах. Средства вложены в конструкцию и инженерные системы, а не в решения дела вкуса.

Исполнитель	Constructora Baltodano, пропaб José Donaldo Baltodano
Технический надзор	Apx. Fabrisicio Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- Санузел переоборудован без порогов: душ в уровень пола, новая стяжка, 10 м² новой плитки, отремонтирован слив
- 4 сантехнических прибора полностью новые, вместе с подводкой и запорной арматурой
- Освещение полностью заменено, 98 встроенных светильников
- Новая светопрозрачная панель навеса, поликарбонат цельным листом, стальная конструкция окрашена заново
- Новая водосточная труба, ПВХ 3 дюйма
- Потолки заменены, новый гипсокартон
- Стены отремонтированы и зашпатлёваны
- Полная покраска внутри и снаружи
- Все выключатели и розетки новые
- Главные ворота изготовлены заново в первоначальном дизайне
- Кровля и водостоки проверены и отремонтированы
- Защита древесины: обработка и замена затронутых деревянных элементов и встроенной мебели
- Система горячего водоснабжения и внутренний водосток проверены и отремонтированы
- Сад приведён в порядок

Новый собственник получает отремонтированный дом и оформляет поверхности по своему вкусу, без оставшихся задач.

ПРИМЕЧАНИЯ ПО РЕЕСТРУ И ОБЪЕКТУ

Два пункта, которые не являются строительными дефектами, но указаны для полноты и в любом случае будут проверены вашим нотариусом:

- Ливневые воды: общественной ливневой сети на улице нет. Отвод поверхностный, в сторону ручья к северу. Рекомендуем проверить ситуацию с водоотведением в рамках нотариального оформления.
- Кадастр: plano catastrado от 1975 года. Объект не верифицирован как Zona Catastrada, а геореференцированные координаты в кадастровой выписке отличаются от фактического расположения. Для сделки может потребоваться новая съёмка (levantamiento).

Кадастровая выписка, Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 и подтверждение технического надзора (constancia de obra) предоставляются заинтересованным лицам до просмотра.

РАСПОЛОЖЕНИЕ



Escazú считается самым международным районом большого San José. Здесь расположены посольства, живут руководители международных компаний и большое немецко- и англоязычное сообщество. Дом расположен в тихом тупике без транзитного движения.

- 1 минута до Automercado и Fresh Market
- 5 минут до госпиталя CIMA, аккредитация JCI, американский стандарт
- 5 минут до Multiplaza Escazú и Avenida Escazú
- 7–15 минут до международных школ: Blue Valley, Saint Mary, Pan-American, Country Day
- 15 минут до центра San José, 20 минут до аэропорта SJO
- Автострада Ruta 27 к Тихому океану рядом, Jacó — 1 час 15 минут

КОНТАКТ · ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА	
Просмотры на месте	Franz Nietzen, +506 8878-6245, также в WhatsApp
Собственник	+49 176 85697666, немецкий, английский, испанский
Сайт	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
Оплата	Исключительно через депонентный счёт (escrow) нотариуса, назначенного вами. Без авансов частным лицам.

Правовое уведомление: Данная брошюра носит предварительный информационный характер. Она не является офертой в юридическом смысле и не содержит соглашения о свойствах объекта. Обязательную силу имеют только нотариальный договор купли-продажи и зафиксированные в нём условия. Данные об объекте основаны на Registro Nacional (finca 1-245929-000), кадастровой выписке и Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 муниципалитета Escazú от 18 июня 2025 года. — О площадях: все площади соответствуют коста-риканской área de construcción согласно Земельному реестру, то есть брутто-площади под крышей включая наружные стены и частично вспомогательные помещения. Это не равнозначно жилой площади по европейским нормам; различие обычно составляет от 10 до 20 процентов. Для отдельной квартиры отдельно измеренной площади не существует. — Продажа в текущем состоянии; известные обстоятельства раскрыты в разделе Примечания по реестру и объекту. Объект без мебели. Сведения об арендных ставках, расходах и налогах были бы оценочными и не являются частью данной брошюры. Обязательную силу имеет только цена в EUR; пересчёт в другие валюты зависит от курса и не является обязывающим. Все данные без гарантий. Reference version: English. In case of discrepancy the English text applies.