

Casa Escazú в аренду

Bello Horizonte · Escazú · Costa Rica

В качестве альтернативы продаже дом в Bello Horizonte, Эскасу, доступен и для долгосрочной аренды. 380 м² жилой площади на участке 481 м², 6 комнат, 4 санузла, 4 парковочных места, сад и отдельная квартира для персонала или гостей. Полная перестройка в 2008 году, ремонт в 2025 году.

ПЛОЩАДЬ

380 м²

УЧАСТОК

481 м²

КОМНАТЫ

6

САНУЗЛЫ

4

ПАРКОВКА

4

ЛОКАЦИЯ

Bello Horizonte, Escazú



Оценка арендной платы

Приведённые значения — реалистичная рыночная оценка для Эскасу / Bello Horizonte (2026). Она основана на площади, состоянии, расположении и обычном уровне цен для аренды экспатами и дипломатами в этой зоне. Это не официальная экспертиза.

Долгосрочно, без мебели Минимум 12 месяцев, обычный рынок для местных и экспат-семей	2 700 – 3 200 USD / месяц
Долгосрочно, с мебелью Полностью меблировано с техникой, востребовано при релокации и у сотрудников посольств	3 300 – 3 900 USD / месяц
Корпоративная аренда (6–12 месяцев) С мебелью и услугами (садовник, уборка), арендатор — компания	4 200 – 5 000 USD / месяц
Отдельная квартира Сдаётся отдельно персоналу, гостям или как дополнительный доход	600 – 850 USD / месяц

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Реалистичный вариант для быстрой и надёжной аренды: 3 500 USD в месяц с мебелью или 2 950 USD в месяц без мебели, плюс коммунальные услуги. При отдельной сдаче квартиры общий доход достигает примерно 4 100 USD в месяц.

Взгляд инвестора

Цена покупки	425 000 EUR (ок. 455 000 USD)
Годовая аренда (с мебелью, 3 500 USD)	ок. 42 000 USD
Валовая доходность	ок. 9,2 % ГОДОВЫХ
После расходов (управление, содержание, простой ок. 25 %)	ок. 6,9 % ГОДОВЫХ ЧИСТЫМИ

Включено

- 6 комнат, 4 санузла, 4 парковочных места
- Сад и внешние площади
- Отдельная квартира для персонала или гостей
- Оптоволоконный интернет, готовность к WiFi
- Сигнализация ADT
- Безбарьерный доступ



Правовые рамки

- Жилое использование и сдача жилья в аренду разрешены (зона ZRAD-1, сертификат землепользования USU-2172-2025).
- Коммерческая краткосрочная аренда (зарегистрированный бизнес Airbnb) в этой зоне не регистрируется. Поэтому предлагается только долгосрочная аренда.
- Договоры аренды в Коста-Рике регулируются Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: стандартный срок 3 года в пользу арендатора, который может расторгнуть договор в любое время с уведомлением за 3 месяца.
- Депозит: обычно одна месячная плата. Оплата в USD допустима и распространена.
- Коммунальные услуги (электричество CNFL, вода AyA, интернет, вывоз мусора, уход за садом) обычно оплачивает арендатор.



Аренда и право — частые вопросы

Каков срок договора аренды в Коста-Рике?

Закон Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos устанавливает минимальный срок 3 года в пользу арендатора, даже если в договоре указано 12 месяцев. Арендатор может расторгнуть договор в любой момент с уведомлением за 3 месяца, владелец связан сроком. Это максимальная защита для вас.

Разрешена ли долгосрочная аренда в зоне ZRAD-1?

Да. Сертификат использования земли USU-2172-2025 муниципалитета Эскасу относит участок к индивидуальному жилому использованию в зоне ZRAD-1. Аренда для проживания полностью разрешена, включая отдельную квартиру для персонала или гостей.

Почему нет краткосрочной аренды или Airbnb?

Коммерчески зарегистрированная краткосрочная аренда в зоне ZRAD-1 не оформляется. Поэтому предлагается только долгосрочная аренда от 6 месяцев. Для вас это тихий, исключительно жилой район без постоянной смены туристов.

Как проходит процесс?

1. Запрос в WhatsApp или по e-mail с желаемой датой, сроком и мебелью/без мебели. 2. Просмотр на месте с Франсом (контактное лицо на месте) или по видеосвязи. 3. Проект договора, который может проверить выбранный вами юрист (в том числе бюро, рекомендованные посольством Германии). 4. Подписание, депозит, передача ключей и акт приёма-передачи с фото.

Интересует аренда?

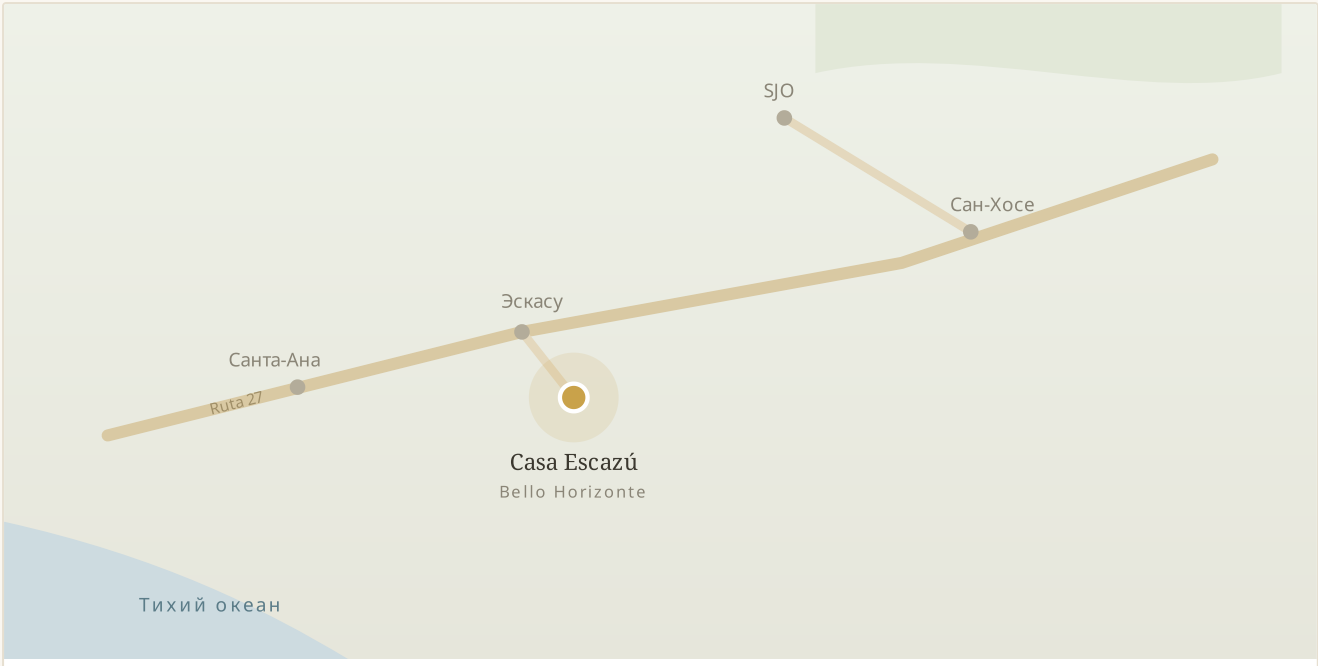
Напишите желаемую дату заезда, планируемый срок аренды и нужен ли вариант с мебелью или без.

Контакты · WhatsApp +506 8878 6245 · info@sandra Lochmann.com

Примечание: все указанные суммы аренды — необязывающие рыночные оценки, а не юридическое предложение. Итоговая арендная плата согласовывается индивидуально.

Всё в нескольких минутах

Белло-Оризонте — в самом сердце Эскасу: тихий жилой район с быстрым доступом к магазинам, международным школам, частным клиникам и аэропорту.



ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ	РАССТОЯНИЕ	В ПУТИ
Multiplaza Escazú (ТЦ)	3 km	8 min
Больница CIMA San José	4 km	10 min
Международные школы (Country Day, European School)	5 km	12 min
Супермаркеты (Automercado, Walmart)	2 km	5 min
Центр Санта-Ана	8 km	15 min
Центр Сан-Хосе	12 km	25 min
Аэропорт SJO (Juan Santamaría)	20 km	30 min
Пляж Хако (Тихий океан)	95 km	1 h 45
Нацпарк вулкан Поас	55 km	1 h 20

Значения приблизительные, время в пути вне часов пик. Источник: Google Maps, маршрут от Bello Horizonte, Escazú.