

Casa Escazú zur Miete

Bello Horizonte · Escazú · Costa Rica

Das Haus in Bello Horizonte, Escazú, kann alternativ zum Verkauf auch langfristig vermietet werden. 380 m² Wohnfläche auf 481 m² Grundstück, 6 Zimmer, 4 Bäder, 4 Stellplätze, Garten und eine separate Einliegerwohnung. Komplettumbau 2008, Renovierung 2025.

WOHNFLÄCHE

380 m²

GRUNDSTÜCK

481 m²

ZIMMER

6

BÄDER

4

STELLPLÄTZE

4

LAGE

Bello Horizonte, Escazú



Mietpreis-Einschätzung

Die folgenden Werte sind eine realistische Markteinschätzung für Escazú / Bello Horizonte (Stand 2026). Sie beruhen auf Größe, Ausstattung, Lage und dem üblichen Preisniveau für Expat- und Diplomaten-Mietobjekte in dieser Zone. Sie ersetzen kein Gutachten.

Langzeitmiete, unmöbliert 12 Monate Mindestlaufzeit, üblicher Markt für lokale und Expat-Familien	USD 2.700 – 3.200 / Monat
Langzeitmiete, möbliert Voll möbliert inkl. Weißware, gefragt bei Entsendungen und Botschaftspersonal	USD 3.300 – 3.900 / Monat
Corporate / Entsendung (6–12 Monate) Möbliert, mit Services (Gartenpflege, Reinigung), Firma als Mieterin	USD 4.200 – 5.000 / Monat
Einliegerwohnung separat Getrennt vermietbar an Personal, Gäste oder als Zusatzeinnahme	USD 600 – 850 / Monat

EMPFEHLUNG

Realistischer Ansatz für eine zügige, solvente Vermietung: USD 3.500 / Monat möbliert bzw. USD 2.950 / Monat unmöbliert, jeweils zzgl. Nebenkosten. Wird zusätzlich die Einliegerwohnung separat vermietet, sind rund USD 4.100 / Monat Gesamteinnahme erreichbar.

Rendite-Blick für Investoren

Kaufpreis	EUR 425.000 (ca. USD 455.000)
Jahresmiete (möbliert, 3.500 USD)	ca. USD 42.000
Bruttorendite	ca. 9,2 % p. a.
Nach Kosten (Verwaltung, Instandhaltung, Leerstand ca. 25 %)	ca. 6,9 % p. a. netto

Enthalten

- 6 Zimmer, 4 Bäder, 4 Stellplätze
- Garten und Außenflächen
- Separate Einliegerwohnung für Personal oder Besuch
- Glasfaser-Internet, WLAN vorbereitet
- ADT-Alarmanlage
- Barrierefreier Zugang



Rechtlicher Rahmen

- Die Nutzung als Wohnhaus im Rahmen einer Wohnraumvermietung ist zulässig (Zone ZRAD-1, Uso de Suelo USU-2172-2025).
- Eine gewerbliche Kurzzeitvermietung (registriertes Airbnb-Gewerbe) ist in dieser Zone nicht registrierbar. Wir bieten daher ausschließlich Langzeitmiete an.
- Mietverträge in Costa Rica unterliegen der Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: Regellaufzeit 3 Jahre zugunsten der Mieterin, jederzeitige Kündigung durch die Mieterin mit 3 Monaten Frist.
- Kautions: üblich 1 Monatsmiete. Zahlung in USD ist zulässig und marktüblich.
- Nebenkosten (Strom CNFL, Wasser AyA, Internet, Müllgebühr, Gartenpflege) trägt üblicherweise die Mieterin.



Miete & Recht — häufige Fragen

Wie lange läuft ein Mietvertrag in Costa Rica?

Die Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos sieht eine gesetzliche Mindestlaufzeit von 3 Jahren zugunsten der Mieterin vor, auch wenn im Vertrag 12 Monate stehen. Die Mieterin kann jederzeit mit 3 Monaten Frist kündigen; die Eigentümerin ist während der Laufzeit gebunden. Das gibt Ihnen als Mieter maximale Sicherheit.

Ist Langzeitmiete in der Zone ZRAD-1 überhaupt erlaubt?

Ja. Das Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 der Municipalidad Escazú weist die Finca als Einfamilien-Wohnnutzung in der Zone ZRAD-1 aus. Wohnen zur Miete ist damit vollständig zulässig — inklusive der bestehenden Einliegerwohnung für Personal oder Besuch.

Warum keine Kurzzeit- oder Airbnb-Vermietung?

Eine gewerblich registrierte Kurzzeitvermietung ist in ZRAD-1 nicht eintragbar. Deshalb wird ausschließlich Langzeitmiete ab 6 Monaten angeboten. Für Sie als Mieter bedeutet das eine ruhige, rein private Wohnnachbarschaft ohne Feriengäste-Wechsel.

Wie läuft die Abwicklung ab?

1. Anfrage per WhatsApp oder E-Mail mit Wunschtermin, Mietdauer und möbliert/unmöbliert. 2. Besichtigung vor Ort mit Franz (Kontaktperson vor Ort) oder per Video-Call. 3. Vertragsentwurf, gerne geprüft durch einen Anwalt Ihrer Wahl (u. a. die von der Deutschen Botschaft empfohlenen Büros). 4. Unterzeichnung, Kautions, Schlüsselübergabe und Übergabeprotokoll mit Fotos.

Interesse an der Miete?

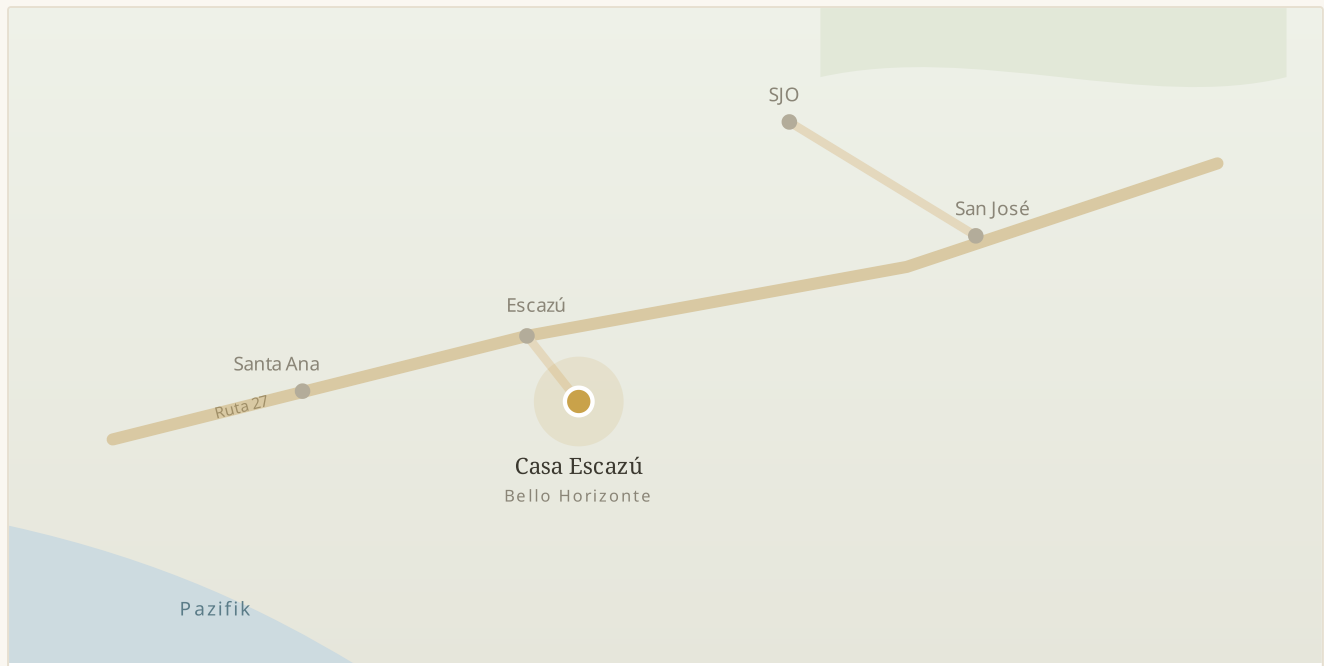
Schreiben Sie uns kurz Wunschtermin, geplante Mietdauer und ob möbliert oder unmöbliert gewünscht ist.

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

Hinweis: Alle Mietangaben sind unverbindliche Markteinschätzungen und kein Angebot im Rechtssinne. Der endgültige Mietzins wird individuell vereinbart.

Alles in wenigen Minuten erreichbar

Bello Horizonte liegt im Herzen von Escazú — ruhige Wohnlage, aber mit kurzen Wegen zu Einkauf, internationalen Schulen, Privatkliniken und dem Flughafen.



ZIEL	ENTFERNUNG	FAHRZEIT
Multiplaza Escazú (Mall)	3 km	8 min
Hospital CIMA San José	4 km	10 min
Internationale Schulen (Country Day, European School)	5 km	12 min
Supermärkte (Automercado, Walmart)	2 km	5 min
Santa Ana Zentrum	8 km	15 min
San José Zentrum	12 km	25 min
Flughafen SJO (Juan Santamaría)	20 km	30 min
Pazifikstrand Jacó	95 km	1 h 45
Nationalpark Vulkan Poás	55 km	1 h 20

Angaben ca., Fahrzeiten außerhalb der Stoßzeiten. Quelle: Google Maps, Routenberechnung ab Bello Horizonte, Escazú.