

CASA ESCAZÚ

Casa. Oficina. Apartamento independiente. Una propiedad, tres usos. Venta directa del propietario.



Vista desde la calle · Bello Horizonte, Ecazú



Patio interior con tragaluz



Sala



Cocina con sobre de granito

PRECIO DE VENTA

EUR 425.000

Negociable ante interés serio. Solo el precio en EUR es vinculante.

RESUMEN

Área de construcción	380 m² (Registro Nacional)
Terreno	481,02 m² (Registro Nacional)
Dormitorios	4 — 3 en la casa principal, 1 en el apartamento
Baños	4 — 2 casa principal, 1 apartamento, 1 baño con ducha y servicio sanitario en la oficina, más 1 servicio sanitario de visitas
Características	Oficina con entrada independiente, apartamento autonomo, patio interior con tragaluz
Estacionamiento	Cochera para 2 a 4 vehículos
Año de construcción	1975 · remodelación 2008 · reparaciones 2025/2026
Ocupación	Desocupada, libre de derechos de arrendamiento

LA PROPIEDAD

Casa unifamiliar independiente en Bello Horizonte, uno de los barrios residenciales más consolidados de Escazú. La casa se ubica en una calle sin salida tranquila, sin tránsito de paso, a pocos minutos de supermercados, colegios internacionales y del Hospital CIMA acreditado por JCI.

La arquitectura está planteada en desniveles: dos salones en niveles distintos se abren a un patio cubierto con tragaluz que lleva luz natural y vegetación al centro de la casa. Todas las áreas sociales y tres de los cuatro espacios sanitarios están a nivel; un dormitorio se encuentra en un segundo nivel, accesible por su propia escalera.

La distribución permite tres usos bajo un mismo techo: vivienda familiar en la casa principal, una oficina con entrada propia, ducha y servicio sanitario, y un apartamento independiente con acceso separado, cocina compacta y baño. Dentro del uso unifamiliar, la oficina puede utilizarse igualmente como quinto dormitorio o habitación de huéspedes.

La casa fue reparada integralmente en 2025/2026 bajo la dirección de un arquitecto inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Se entrega lista para habitar y sin muebles.

DISTRIBUCIÓN



CASA PRINCIPAL

- 2 salones en niveles distintos
- Cocina con sobre de piedra natural
- Patio interior con tragaluz
- Dormitorio principal con walk-in en el nivel superior
- 2 dormitorios adicionales, nivel inferior
- 2 baños y servicio sanitario de visitas
- Cuarto de lavado con bodega



OFICINA

- Entrada independiente
- Varios puestos de trabajo
- Baño con ducha y servicio sanitario
- Acceso a nivel
- Uso flexible como oficina, habitación de huéspedes o quinto dormitorio
- Sin atención al público, dentro del uso unifamiliar



APARTAMENTO

- Entrada totalmente independiente
- Área de estar y dormir
- Cocina compacta con horno empotrado, plantilla, campana y sobre de granito
- Área de lavado propia con pila
- Baño propio
- Apto para personal o huéspedes
- Sin área individual declarada: incluida en los 380 m², nunca medida por separado



Dormitorio, nivel superior



Baño sin gradas



Terraza con vista a las montañas

DATOS TÉCNICOS

Finca y registro

Número de finca	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
Área de terreno registrada	481,02 m²
Área de construcción	380 m²
Frente a calle	18,90 m
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea (Hacienda)	1 02 03 U26 Vista Alegre — zona residencial con servicios completos
Zonificación (Plan Regulador)	ZRAD-1 · 70 % de cobertura · altura máx. 11 m · lote mínimo 200 m²
Uso permitido	Vivienda unifamiliar
Acceso	Servidumbre de paso, inscrita en el Registro
Tipología constructiva (ONT)	VC04
Colindancias	Norte Construcciones Esmeradas S.A. · Sur Nicolás Meza Páez · Este calle pública · Oeste Edgar Quirós González
Gravámenes	Estudio registral actualizado disponible a solicitud. Cualquier notario puede verificar propiedad, hipotecas y anotaciones en minutos con el número de finca.

Construcción y acabados

Año de construcción	1975 — finca y plano inscritos en 1975
Remodelación	2008 — más del 80 % de las áreas, alrededor de 80 m² con acabados superiores
Reparaciones	2025/2026 — alcance en la sección siguiente
Niveles	Planta baja con desniveles, un dormitorio en el nivel superior por escalera independiente
Estructura	Construcción sólida en concreto. Columnas de 50 × 50 cm, vigas predominantemente de 50 cm, paredes de concreto en todo el perímetro. Algunas divisiones internas en murosco de la remodelación de 2008
Techo	Lámina estructurada HG n.º 26 sobre cerchas de madera
Cielorrasos	Suspendidos, estructura de aluminio, luminarias empotradas
Pisos	Porcelanato 30 × 60 cm en áreas comunes y dormitorios secundarios, 60 × 60 cm en la cochera, madera laminada sellada
Ventanería	Marcos de aluminio
Estacionamiento	Cochera para 2 a 4 vehículos
Terraza en el techo	Área abierta en el nivel superior con antepecho, vista a las montañas y al barrio

Servicios, clima, seguridad

Electricidad	CNFL 220 V / 110 V
Agua	Acueducto público (AyA)
Aguas negras	Tanque séptico en el lote, limpieza aproximadamente una vez al año
Aguas pluviales	Sin sistema colector público en la calle, desfogue superficial
Internet	Fibra óptica disponible en el barrio, conexión y tarifa verificables en sitio
Telefonía	Línea fija instalada, operador a elección
Aire acondicionado	Unidades split en dormitorios y oficina
Agua caliente	Calentadores eléctricos de paso
Cerramiento	Muro propio al sur y al oeste, muro compartido al norte, portón a la calle
Alarma	Actualmente no instalada. En Escazú operan varias empresas de instalación y monitoreo 24/7, entre ellas ADT Costa Rica, AlarmasEnCR.com (Escazú centro), STS Security y Mister Security. Mención sin recomendación.
Accesibilidad	Toda la planta baja está a nivel y es accesible en silla de ruedas. Un baño fue adaptado sin gradas, con ducha a nivel de piso, conforme a la Ley 7600. Al jardín se accede por una sola grada. El dormitorio del nivel superior solo es accesible por escalera.
Seguridad perimetral	Cerca eléctrica sobre el muro perimetral, cámara exterior y rótulos de empresa de seguridad

REPARACIONES 2025/2026

La casa fue reparada integralmente en 2025/2026. La inversión se destinó a estructura e instalaciones, no a decisiones de gusto.

Ejecución	Constructora Baltodano, maestro de obra José Donaldto Baltodano
Dirección técnica	Arq. Fabriscio Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- Baño adaptado sin gradas: ducha a nivel de piso, piso chorreado nuevo, 10 m² de cerámica nueva, tubería de desagüe reparada
- 4 servicios sanitarios completamente nuevos, con mangueras de abasto y llaves de control
- Iluminación renovada por completo, 98 luminarias empotradas
- Lámina traslucida de la cochera nueva, policarbonato en una sola pieza, estructura metálica repintada
- Bajante pluvial nuevo, PVC de 3 pulgadas
- Cielorrasos renovados con gypsum nuevo
- Paredes reparadas y pasteadas
- Pintura completa interior y exterior
- Todos los apagadores y tomacorrientes nuevos
- Portón principal fabricado de nuevo con el mismo diseño
- Techo y canoas revisados y reparados
- Protección de la madera: tratamiento y sustitución de elementos de madera y muebles afectados
- Sistema de agua caliente y canoa interna revisados y reparados
- Jardín acondicionado

El nuevo propietario recibe una casa reparada y define los acabados según su propio gusto, sin pendientes.

NOTAS DE REGISTRO Y PROPIEDAD

Dos aspectos que no son defectos constructivos pero que indicamos por transparencia y que su notario revisará de todos modos:

- Aguas pluviales: no existe sistema colector público en la calle. El desfogue es superficial hacia una quebrada al norte. Recomendamos revisar la situación de drenaje dentro del proceso notarial.
- Catastro: el plano catastrado es de 1975. La finca no está verificada como Zona Catastrada y las coordenadas georreferenciadas del informe catastral no coinciden con la ubicación real. Para la escritura puede ser conveniente o necesario un nuevo levantamiento.

El informe catastral, el Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 y la constancia de obra de la dirección técnica se ponen a disposición de los interesados antes de la visita.

UBICACIÓN



Cochera y jardín



Jardín con vista a las montañas



Calle sin salida, tranquila

Escazú es considerado el distrito más internacional del Gran Área Metropolitana de San José. Aquí residen embajadas, ejecutivos de empresas multinacionales y una amplia comunidad de habla alemana e inglesa, atraídos por la infraestructura, el clima y la seguridad. La casa se ubica en una calle sin salida tranquila, sin tránsito de paso.

- 1 minuto a Automercado y Fresh Market
- 5 minutos al Hospital CIMA, acreditado por JCI, estándar estadounidense
- 5 minutos a Multiplaza Escazú y Avenida Escazú
- 7 a 15 minutos a colegios internacionales: Blue Valley, Saint Mary, Pan-American, Country Day
- 15 minutos al centro de San José, 20 minutos al aeropuerto internacional SJO
- Ruta 27 hacia el Pacífico contigua, Jacó en 1 hora 15

CONTACTO · VENTA DIRECTA DEL PROPIETARIO

Visitas en sitio	Franz Nietzen, +506 8878-6245, también por WhatsApp
Propietaria	+49 176 85697666, alemán, inglés, español
Sitio web	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
Forma de pago	Exclusivamente mediante cuenta de depósito en custodia (escrow) de un notario designado por usted. Sin adelantos a personas físicas.

Aviso legal: Este dossier tiene carácter informativo previo. No constituye una oferta en sentido jurídico ni un acuerdo sobre las características del inmueble. Rigen exclusivamente la escritura notarial de compraventa y los acuerdos en ella contenidos. Los datos del inmueble se basan en el Registro Nacional (finca 1-245929-000), el informe catastral y el Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 de la Municipalidad de Escazú del 18 de junio de 2025. — Sobre las áreas indicadas: todas las áreas corresponden al área de construcción costarricense según el Registro Nacional, es decir, área cubierta bruta incluyendo paredes exteriores y en parte áreas accesorias. No equivale a la superficie habitable según normas europeas (por ejemplo la WoFIV alemana); la diferencia suele ser del 10 al 20 por ciento. Para el apartamento no existe un área medida por separado. — Venta en el estado en que se encuentra; los puntos conocidos se divulgan en la sección Notas de registro y propiedad. Inmueble sin muebles. Las cifras de alquiler, gastos e impuestos serían estimaciones y no forman parte de este dossier. Solo el precio en EUR es vinculante; las conversiones a otras monedas dependen del tipo de cambio y no son vinculantes. Todos los datos sin garantía.