

CASA ESCAZÚ

Casa. Ufficio. Appartamento indipendente. Un immobile, tre utilizzi. Vendita diretta dal proprietario.



Vista dalla strada · Bello Horizonte, Ecazú



Patio interno con lucernario



Zona giorno



Cucina con piano in granito

PREZZO RICHIESTO

EUR 425.000

Trattabile per interessanti concreti. Fa fede esclusivamente il prezzo in EUR.

IN SINTESI

Área de construcción	380 m² (Registro Nacional)
Terreno	481,02 m² (Registro Nacional)
Camere da letto	4 — 3 nella casa principale, 1 nell'appartamento
Bagni	4 — 2 casa principale, 1 appartamento, 1 locale doccia con WC nell'ufficio, più 1 WC ospiti
Caratteristiche	Ufficio con ingresso indipendente, appartamento autonomo, patio interno con lucernario
Posti auto	Carport per 2 a 4 veicoli
Anno di costruzione	1975 · ristrutturazione 2008 · risanamento 2025/2026
Stato di occupazione	Libero, senza vincoli locativi

L’IMMOBILE

Villa unifamiliare indipendente a Bello Horizonte, uno dei quartieri residenziali più consolidati di Escazú. La casa si trova in una via chiusa tranquilla senza traffico di passaggio, a pochi minuti da supermercati, scuole internazionali e dall’Hospital CIMA accreditato JCI.

L’architettura è impostata su livelli sfalsati: due zone giorno su quote diverse si aprono su un patio coperto con lucernario che porta luce naturale e verde al centro della casa. Tutte le zone giorno e tre dei quattro locali sanitari sono a raso; una camera si trova a un livello superiore, raggiungibile da una scala propria.

La distribuzione consente tre utilizzi sotto lo stesso tetto: abitazione familiare nella casa principale, un ufficio con ingresso proprio, doccia e WC, e un appartamento autonomo con accesso separato, cucina compatta e bagno. Nell’ambito della destinazione unifamiliare, l’ufficio può essere utilizzato anche come quinta camera o camera per gli ospiti.

La casa è stata completamente risanata nel 2025/2026 sotto la direzione di un architetto iscritto al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Viene consegnata pronta all’uso e non arredata.

DISTRIBUZIONE



CASA PRINCIPALE

- 2 zone giorno su livelli sfalsati
- Cucina con piano in pietra naturale
- Patio interno con lucernario
- Camera padronale con cabina armadio al livello superiore
- 2 ulteriori camere, livello inferiore
- 2 bagni e WC ospiti
- Locale lavanderia con deposito



UFFICIO

- Ingresso indipendente
- Più postazioni di lavoro
- Locale doccia con WC
- Accesso a raso
- Uso flessibile come ufficio, camera ospiti o quinta camera
- Senza afflusso di pubblico, nell’ambito della destinazione unifamiliare



APPARTAMENTO

- Ingresso completamente separato
- Zona giorno e notte
- Cucina compatta con forno da incasso, piano cottura, cappa e piano in granito
- Zona lavanderia propria con lavello (pila)
- Bagno proprio
- Adatto a personale o ospiti
- Nessuna superficie separata: compresa nei 380 m², mai misurata singolarmente



Camera, livello superiore



Bagno senza gradini



Terrazza con vista sulle montagne

DATI TECNICI

Immobile e registro

Numero finca	1-245929-000
Plano catastrado	SJ-0020280-1975
Superficie del terreno registrata	481,02 m²
Área de construcción	380 m²
Fronte strada	18,90 m
Provincia · Cantón · Distrito	San José · Escazú · San Rafael
Zona homogénea (Hacienda)	1 02 03 U26 Vista Alegre — zona residenziale con servizi completi
Zonizzazione (Plan Regulador)	ZRAD-1 · 70 % di copertura · altezza max 11 m · lotto minimo 200 m²
Destinazione consentita	Vivienda unifamiliar
Accesso	Servidumbre de Paso, iscritta al registro
Tipologia costruttiva (ONT)	VC04
Confini	Nord Construcciones Esmeradas S.A. · Sud Nicolás Meza Páez · Est strada pubblica · Ovest Edgar Quirós González
Gravami	Estudio Registral aggiornato disponibile su richiesta. Qualsiasi notaio può verificare proprietà, ipoteche e annotazioni in pochi minuti tramite il numero di finca.

Costruzione e finiture

Anno di costruzione	1975 — finca e plano registrati nel 1975
Ristrutturazione	2008 — oltre l'80 % delle superfici, circa 80 m² a standard superiore
Risanamento	2025/2026 — interventi nella sezione seguente
Livelli	Piano terra a livelli sfalsati, una camera al livello superiore tramite scala separata
Struttura	Costruzione massiccia in calcestruzzo. Pilastrì 50 × 50 cm, travi prevalentemente di 50 cm, murature in calcestruzzo su tutto il perimetro. Alcune tramezzature in cartongesso dalla ristrutturazione del 2008
Copertura	Lamiera grecata HG n. 26 su capriate in legno
Controsoffitti	Sospesi, struttura in alluminio, faretti a incasso
Pavimenti	Gres 30 × 60 cm nelle zone comuni e nelle camere secondarie, 60 × 60 cm nel carport, legno laminato sigillato
Finestre	Telai in alluminio
Posti auto	Carport per 2 a 4 veicoli
Terrazza sul tetto	Spazio aperto al livello superiore con parapetto, vista sulle montagne e sul quartiere

Impianti, clima, sicurezza

Energia elettrica	CNFL 220 V / 110 V
Acqua	Acquedotto pubblico (AyA)
Acque reflue	Fossa settica sul lotto, svuotamento circa una volta all'anno
Acque meteoriche	Nessuna rete pubblica nella via, deflusso superficiale
Internet	Fibra disponibile nel quartiere, allacciamento e tariffa da verificare sul posto
Telefono	Linea fissa presente, operatore a scelta
Climatizzazione	Split nelle camere e nell'ufficio
Acqua calda	Scaldabagni elettrici istantanei
Recinzione	Muro proprio a sud e a ovest, muro condiviso a nord, cancello sulla strada
Sistema di allarme	Attualmente non installato. A Escazú operano diversi fornitori per installazione e monitoraggio 24/7, tra cui ADT Costa Rica, AlarmasEnCR.com (Escazú centro), STS Security e Mister Security. Indicazione senza raccomandazione.
Accessibilità	L'intero piano terra è a raso e accessibile in carrozzina. Un bagno è stato reso accessibile con doccia a filo pavimento, adeguato alla Ley 7600. Al giardino si accede tramite un unico gradino. La camera al livello superiore è raggiungibile solo tramite scala.
Sicurezza perimetrale	Recinzione elettrificata sul muro di cinta, telecamera esterna e segnaletica di una società di sicurezza

RISANAMENTO 2025/2026

La casa è stata completamente risanata nel 2025/2026. L’investimento è andato nella struttura e negli impianti, non in scelte estetiche.

Esecuzione	Constructora Baltodano, capocantiere José Donaldo Baltodano
Direzione lavori	Arch. Fabrisco Ulate Rivera, CFIA/CACR A37430

- Bagno reso accessibile senza gradini: doccia a filo pavimento, pavimento rigettato, 10 m² di nuova ceramica, scarico risanato
- 4 sanitari completamente nuovi, con allacci e valvole di arresto
- Illuminazione rinnovata integralmente, 98 corpi a incasso
- Nuova lastra traslucida del carport, policarbonato in pezzo unico, struttura riverniciata
- Nuovo pluviale, PVC 3 pollici
- Controsoffitti rifatti con nuovo cartongesso
- Riprese murarie e rasatura
- Tinteggiatura completa interna ed esterna
- Sostituzione di tutti gli interruttori e le prese
- Cancelllo d’ingresso rifatto nel disegno originale
- Copertura e canali di gronda verificati e risanati
- Protezione del legno: trattamento e sostituzione degli elementi in legno e dei mobili interessati
- Impianto acqua calda e canale di gronda interno verificati e risanati
- Sistemazione del giardino

Il nuovo proprietario riceve una casa risanata e definisce le finiture secondo il proprio gusto, senza pendenze.

NOTE SU REGISTRO E IMMOBILE

Due aspetti che non costituiscono difetti costruttivi ma che indichiamo per completezza e che il vostro notaio verificherà in ogni caso:

- Acque meteoriche: nella via non esiste una rete pubblica di raccolta. Il deflusso è superficiale verso un ruscello a nord. Raccomandiamo di verificare la situazione dello smaltimento in sede di atto.
- Catasto: il plano catastrado risale al 1975. L’immobile non risulta verificato come Zona Catastrada e le coordinate catastali registrate differiscono dalla posizione reale. Per l’atto può essere opportuno o necessario un nuovo rilievo (levantamiento).

Estratto catastrale, Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 e l’attestazione di direzione lavori (constancia de obra) sono a disposizione degli interessati prima della visita.

POSIZIONE



Carport e giardino



Giardino con vista sulle montagne



Via chiusa e tranquilla

Escazú è considerato il quartiere più internazionale dell’area metropolitana di San José. Vi risiedono ambasciate, dirigenti di aziende multinazionali e una vasta comunità di lingua tedesca e inglese, attratti da infrastrutture, clima e sicurezza. La casa si trova in una via chiusa tranquilla senza traffico di passaggio.

- 1 minuto da Automercado e Fresh Market
- 5 minuti dall’Hospital CIMA, accreditato JCI, standard statunitense
- 5 minuti da Multiplaza Escazú e Avenida Escazú
- 7 a 15 minuti dalle scuole internazionali: Blue Valley, Saint Mary, Pan-American, Country Day
- 15 minuti dal centro di San José, 20 minuti dall’aeroporto internazionale SJO
- Autostrada Ruta 27 verso il Pacifico adiacente, Jacó in 1 ora e 15

CONTATTO · VENDITA DIRETTA DAL PROPRIETARIO

Visite sul posto	Franz Nietzen, +506 8878-6245, anche via WhatsApp
Proprietà	+49 176 85697666, tedesco, inglese, spagnolo
Sito web	casa-infinity-escazucostarica.lovable.app
Pagamento	Esclusivamente tramite conto di deposito (escrow) di un notaio da voi incaricato. Nessun acconto a persone fisiche.

Note legali: Il presente dossier ha finalità puramente informativa. Non costituisce offerta in senso giuridico né accordo sulle qualità dell’immobile. Fanno fede esclusivamente l’atto notarile di compravendita e gli accordi in esso contenuti. I dati dell’immobile si basano sul Registro Nacional (finca 1-245929-000), sull’estratto catastrale e sul Certificado de Uso de Suelo USU-2172-2025 rilasciato dalla Municipalidad de Escazú il 18 giugno 2025. — Sulle superfici indicate: tutte le superfici corrispondono all’área de construcción costaricense secondo il Registro Nacional: superficie coperta lorda, murature esterne e in parte accessori inclusi. Non equiparabile alla superficie utile o commerciale secondo le norme europee; lo scostamento è tipicamente del 10 al 20 percento. Per l’appartamento non esiste una superficie misurata separatamente. — Vendita nello stato di fatto; gli aspetti noti sono indicati nella sezione Note su registro e immobile. Immobile non arredato. Indicazioni su canoni, spese e imposte sarebbero stime e non fanno parte di questo dossier. Fa fede esclusivamente il prezzo in EUR; le conversioni in altre valute dipendono dal cambio e non sono vincolanti. Tutti i dati senza garanzia.