



SECRETHOMES

REAL ESTATE

secrethomes ag

www.secrethomes.ch



LIEBHABEROBJEKT MIT HERRSCHAFTLICHEM GRUNDSTÜCK

CH-4118 Rodersdorf, Biederthalstrasse 32

ZU VERKAUFEN - CHF 1'990'000.-



462 m²



1'271 m²



6.5



5



2

Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone von Rodersdorf, welche in harmonischer Art und Weise von charakteristischen Altbauliegenschaften geprägt wird.

Das ehemalige Bauernhaus (erbaut 1848) wurde im Jahr 1996 kernsaniert und in den vergangenen Jahren zu einem repräsentativen Einfamilienhaus umgebaut. Bei den Sanierungen und Modernisierungen wurde ein dezidiertes Augenmerk auf den Erhalt der wunderschönen Altbaulemente gelegt, welche der Liegenschaft heute einen ganz besonderen Charakter verleihen. Die Modernisierung beinhaltet u.a. den Einbau eines Cheminées in der vom Schreiner handgefertigten, lichtdurchfluteten Wohnküche mit Zugang in den Garten. Die Schlafzimmer liegen im 1. OG inkl. begehbaren Kleiderschrank, zwei Bädern und Arbeitszimmer. Des Weiteren befinden sich im EG vollwertig erschlossene Räumlichkeiten, die die Möglichkeit zur Nutzung eines Fitness- / Wellnessbereiches bieten.

Das herrschaftliche Grundstück verfügt über knapp 1'300m², aufgeteilt auf zwei vollwertige Bauparzellen. Nebst einem harmonischen Weitblick ins Grüne, lädt der gepflegte Naturgarten mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten förmlich zum Verweilen ein. Ein Naturschwimmteich und sogar auch ein weiteres Gebäude können aufgrund der Grösse des Grundstückes problemlos dazu gebaut werden, ohne die Idylle und das Gesamtbild des Gartens zu zerstören.

Auf dem Vorplatz der Liegenschaft stehen bis zu fünf Autoabstellplätze zur Verfügung. Der öffentliche Verkehr (Tram nach Basel), Kindergarten/Schulen, ein Reitstall sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Gehdistanz zu erreichen. Die Autobahn (Autobahnauffahrt Reinach-Süd) ist ebenfalls nur 15 Autominuten entfernt. Über den neu erstellten Fahrradweg ist Basel in 30-35 Minuten erreichbar. In summa bieten wir Ihnen ein beeindruckendes und bezugsfertiges Domizil in einem idyllischen Ort mit hohem Freizeitwert, das durch sein üppiges Raumangebot vielfältige Möglichkeiten eröffnet, durch die moderne Ausstattung überzeugt und durch seine gemütliche Atmosphäre einen bleibenden Eindruck hinterlässt.

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

In der Tat ein seltenes Liebhaberobjekt, welches zusammengefasst mit folgenden Highlights überzeugt;

- im idyllischen Rodersdorf mit Tramanschluss nach Basel
- zweistöckiges modernisiertes Bauernhaus mit Holz- und Schieferböden
- Weitblick in den gepflegten Naturgarten
- herrschaftliches Grundstück mit historischem Baumbestand
- ideal für Naturliebhaber, für Familien und/oder Haustierbesitzer
- hochwertiges Cheminée in der Wohnküche
- luxuriöse handgefertigte Küche mit Kochinsel
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite inkl. Dusche
- weiteres weitläufiges Bad mit grosser Badewanne und Dusche
- zahlreiche Einbauschränke auf Mass gefertigte in den Schlafzimmern
- Raffinierter, grossflächiger Stauraum (17 m²) im Erdgeschoss als Kellerersatz
- Waschmaschine und Trockner im Erdgeschoss
- Estrich mit überdimensionaler Fläche (144 m²) (Ausbau möglich)
- sämtliche Elektrogeräte von V-Zug
- grosszügiges Gartenhaus (30 m²) mit viel Stauraum
- bis zu fünf Autoabstellplätze

Renovationen

- Kernsanierung des Wohngebäudes, im Jahr 1996
- Ausbau der Scheune inkl. Fensterersatz, in den Jahren 1999/2000
- Sanierung Kellerzugang, im Jahr 2005
- Totalsanierung Gäste-WC, im Jahr 2008
- Küche komplett ersetzt (massgefertigte Schreinerei-Arbeiten), im Jahr 2010
- Fenster in der Küche/Wohnzimmer ersetzt, im Jahr 2010
- Totalsanierung der beiden Badezimmer, im Jahr 2014
- Einbauschränke (massgefertigte Schreinerei-Arbeiten), im Jahr 2014
- elektrische Installationen erweitert (Digitalstrom), im Jahr 2014
- Einbau Bierbrauerei, in den Jahren 2015/2016

Seit dem Jahr 1999 wurden durch den jetzigen Eigentümer CHF 817'826 in die Liegenschaft investiert.

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Verkaufsprozess

Bei Kaufinteresse bitten wir um eine schriftliche Kaufzusage in Begleitung einer Finanzierungsbestätigung. Die Reservation der Wohnung bedingt das Unterzeichnen der Reservationsvereinbarung, welche mit einer ersten Anzahlung (siehe Zahlungsmodalitäten) verbunden ist.

Zahlungsmodalitäten

1. CHF 100`000 Reservationsgebühr
2. Restkaufpreis per Antritt (unwiderrufliches Zahlungsversprechen)

Notariats- und Grundbuchgebühren

Werden je hälftig geteilt.

Handänderungssteuer

Zu Lasten der Käuferschaft.

Lage

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

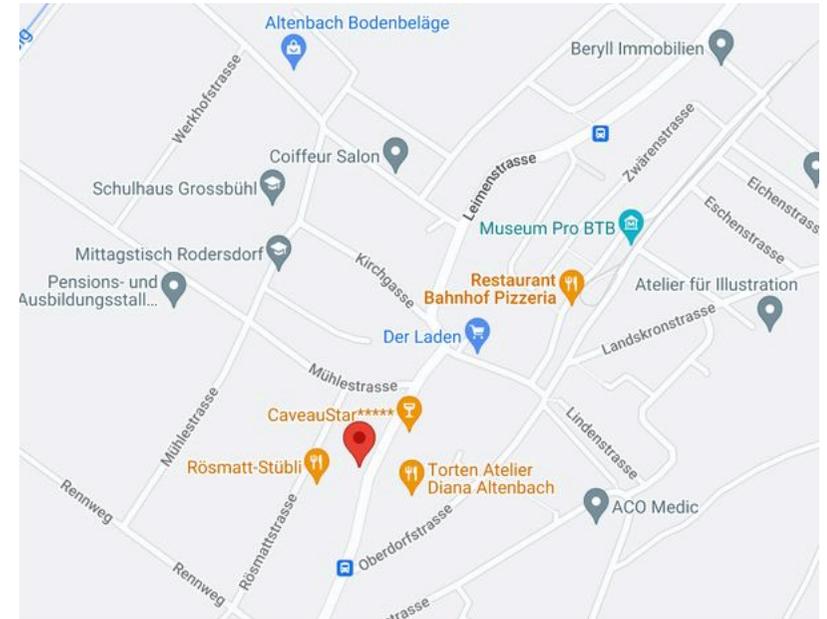
Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

				
Öffentliche Verkehrsmittel	130 m	2 min.	-	-
Autobahn	10 m	-	-	15 min.
Kindergarten	350 m	5 min.	-	-
Primarschule	350 m	5 min.	-	-
Sekundarschule	7 m	-	18 min.	9 min.
Geschäfte	210 m	3 min.	-	1 min.



Technische Daten

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Wohnfläche	212 m²
Typ	Einfamilienhaus	Nutzfläche	462 m²
Referenz	4842153	Anzahl Toiletten	3
Badezimmer	2	Gebäudevolumen	1'278 m³
Baujahr	1848	Grundstücksnummer	701 & 181
Zimmer	6.5	Bauzone	Kernzone 2-geschossig
Grundstücksfläche	1'271 m²		

Preis des Objekts
CHF 1'990'000.-

Anzahl Parkplätze

Aussen
5x

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Eigenschaften

Umgebung

Dorf
Ländlich
Geschäfte
Einkaufsmöglichkeiten
Restaurant(s)

Bushaltestelle
Tramhaltestelle
Kindergarten
Primarschule
Sekundarschule

Aussenbereich

Garten
Begrünung
Nebengebäude

Mit Gartenhaus
Parkplatz

Innenbereich

Gäste-WC
Keller
Weinkeller
Estrich
Einbauschränk
Cheminée

Ausstattung

Glaskeramik
Glaskeramik WOK
Backofen
Steamer
Kühlschrank
Tiefkühler
Geschirrspüler
Waschmaschine
Wäschetrockner
Badewanne
Dusche
Telefon
Satellit TV
Internetanschluss
Elektroauto-Ladestation

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Bilder

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Bilder

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



Solothurnische
Gebäudeversicherung
Abt. Brandversicherung

UMBAU HR. + FR. CHARVAT-STOCKER BIEDERTHALSTR. 32 4118 RODERSDORF

PL.NR. 9817 / 05
PL.GR. A3
Gez. 08.06.98 / DS
Rev.

ANSICHT WEST 1 : 50

DAVID SCHWARTZ ARCHITEKT ETH/SIA MAULBEERSTRASSE 47 4058 BASEL TEL 061 692 44 01 FAX 693 44 01

Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Grundrisse

WEST-FASSADE

Beschreibung

Lage

Angaben

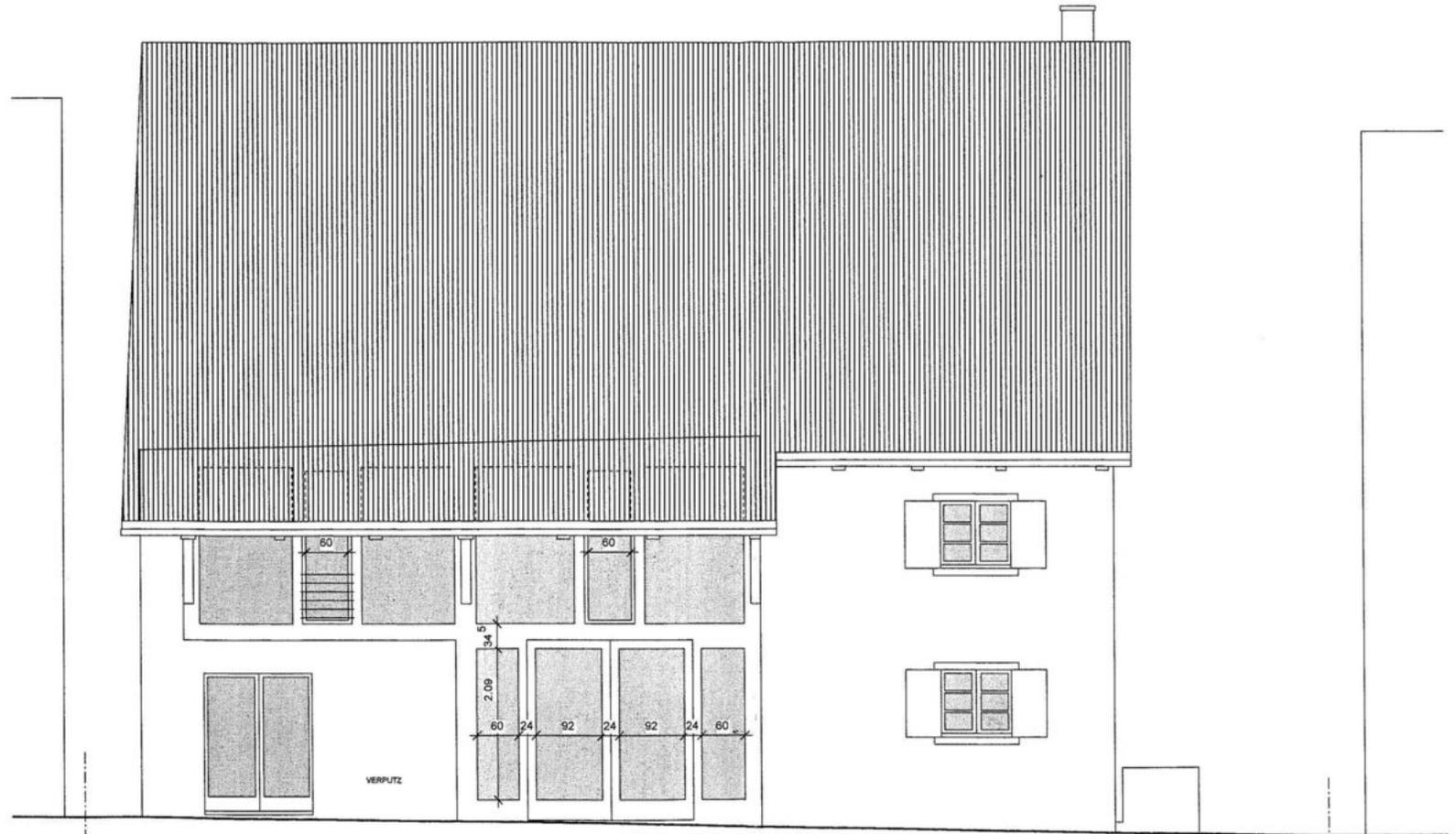
Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



VERGLASUNGEN SCHLEIBENTEL:
RAHMEN UND FLÜGEL IN HOLZ
FENSTER IV-VERGLASUNG

UMBAU HR. + FR. CHARVAT-STOCKER BIEDERTHALSTR. 32 4118 RODERSDORF

ANSICHT OST 1 : 50 Variante F / a

DAVID SCHWARTZ ARCHITEKT ETH/SIA MAULBEERSTRASSE 47 4058 BASEL TEL 061 692 44 01 FAX 692 44 16

PL.NR. 9817 / 04
PL.GR. A3
Gez. 08.06.98 / DS
Rev. 30.06.99 / DS

Beschreibung

Lage

Angaben

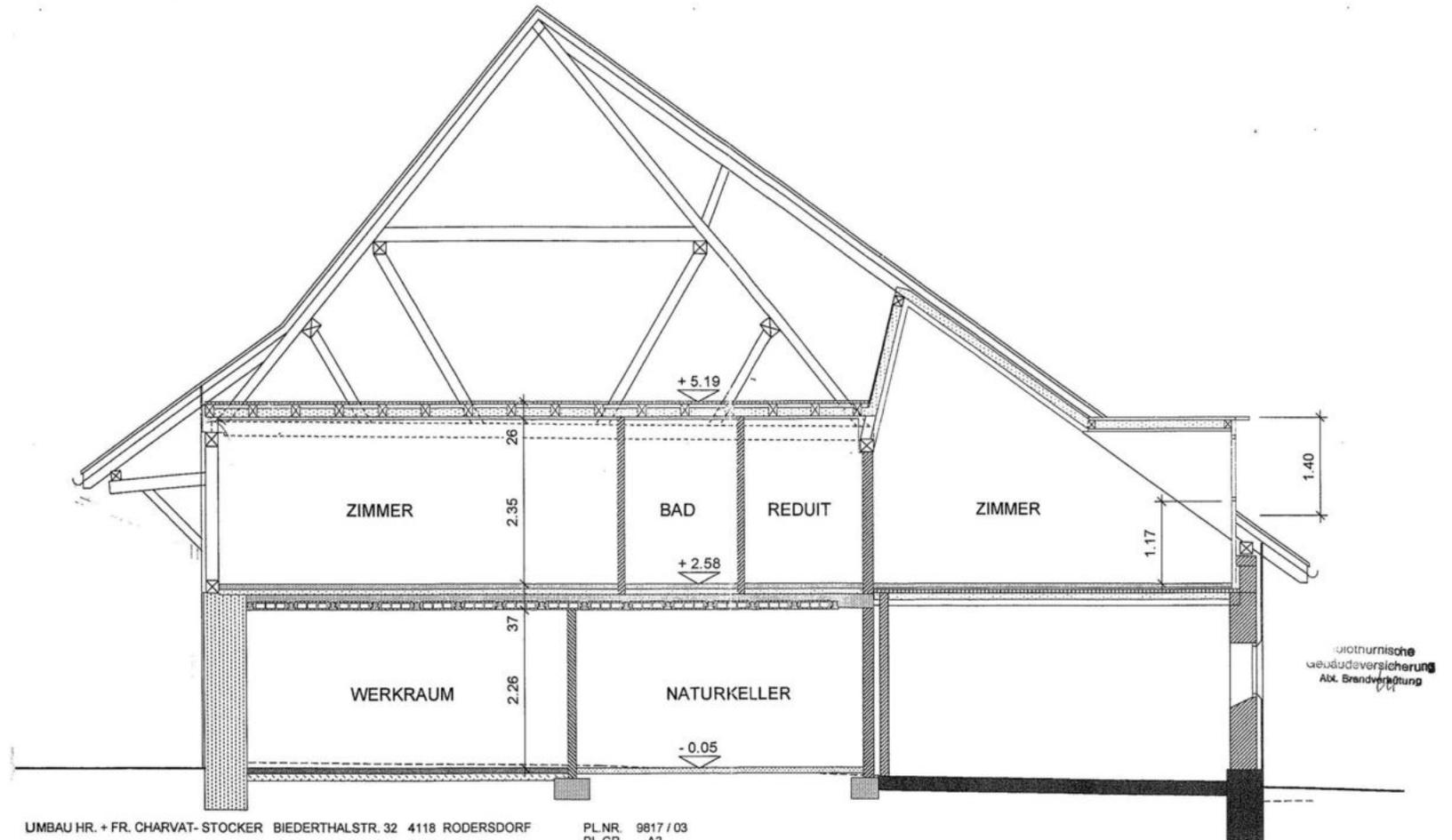
Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



UMBAU HR. + FR. CHARVAT-STOCKER BIEDERTHALSTR. 32 4118 RODERSDORF

PL.NR. 9817 / 03
PL.GR. A3
Gez. 08.08.98 / DS
Rev. 04.08.98 / DS

SCHNITT 1 : 50

DAVID SCHWARTZ ARCHITEKT ETH/SIA MAULBEERSTRASSE 47 4058 BASEL TEL 061 692 44 01 FAX 693 44 01

Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

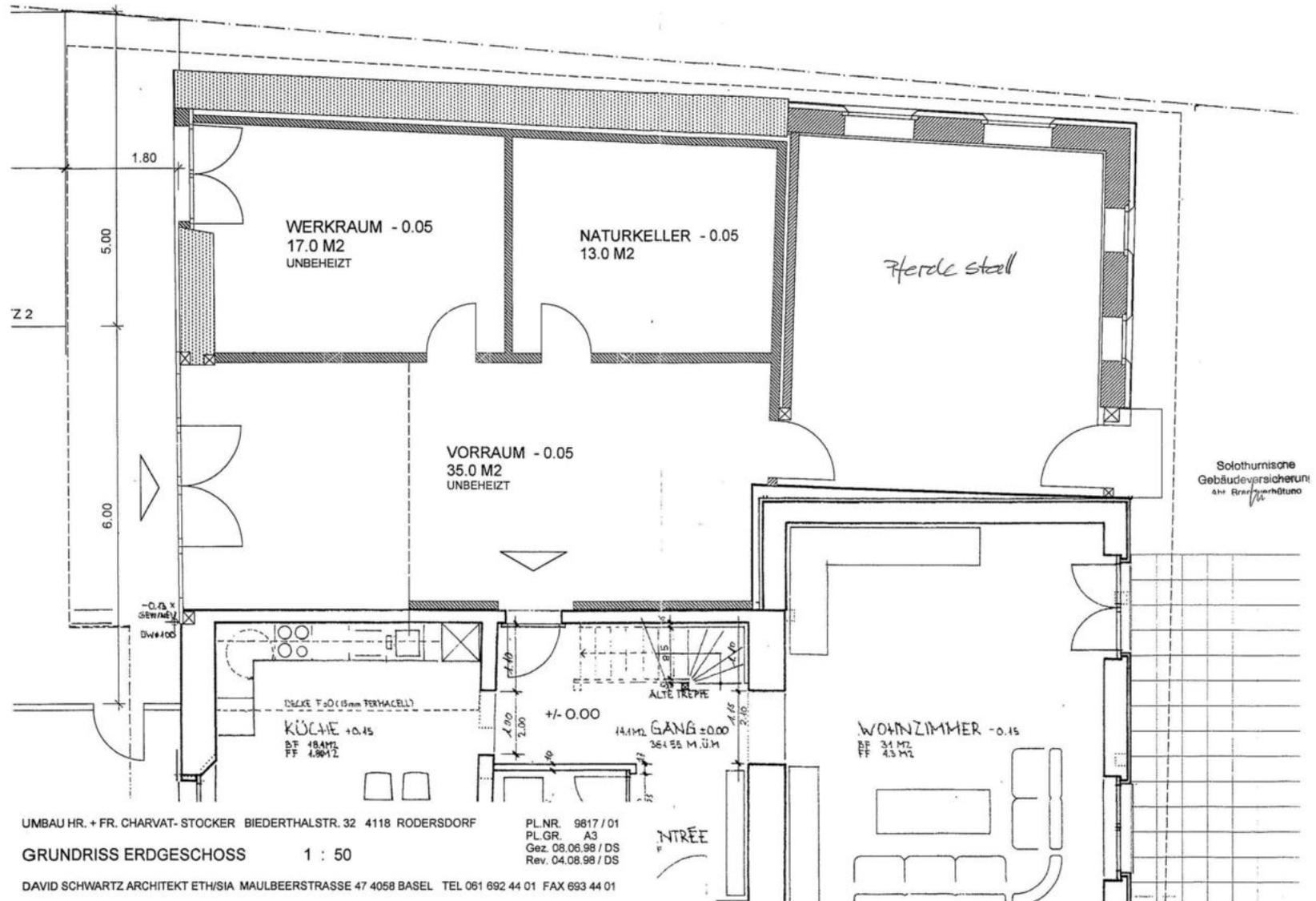
Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



GRUNDRISS ERDGESCHOSS VOR UMBAU

Beschreibung

Lage

Angaben

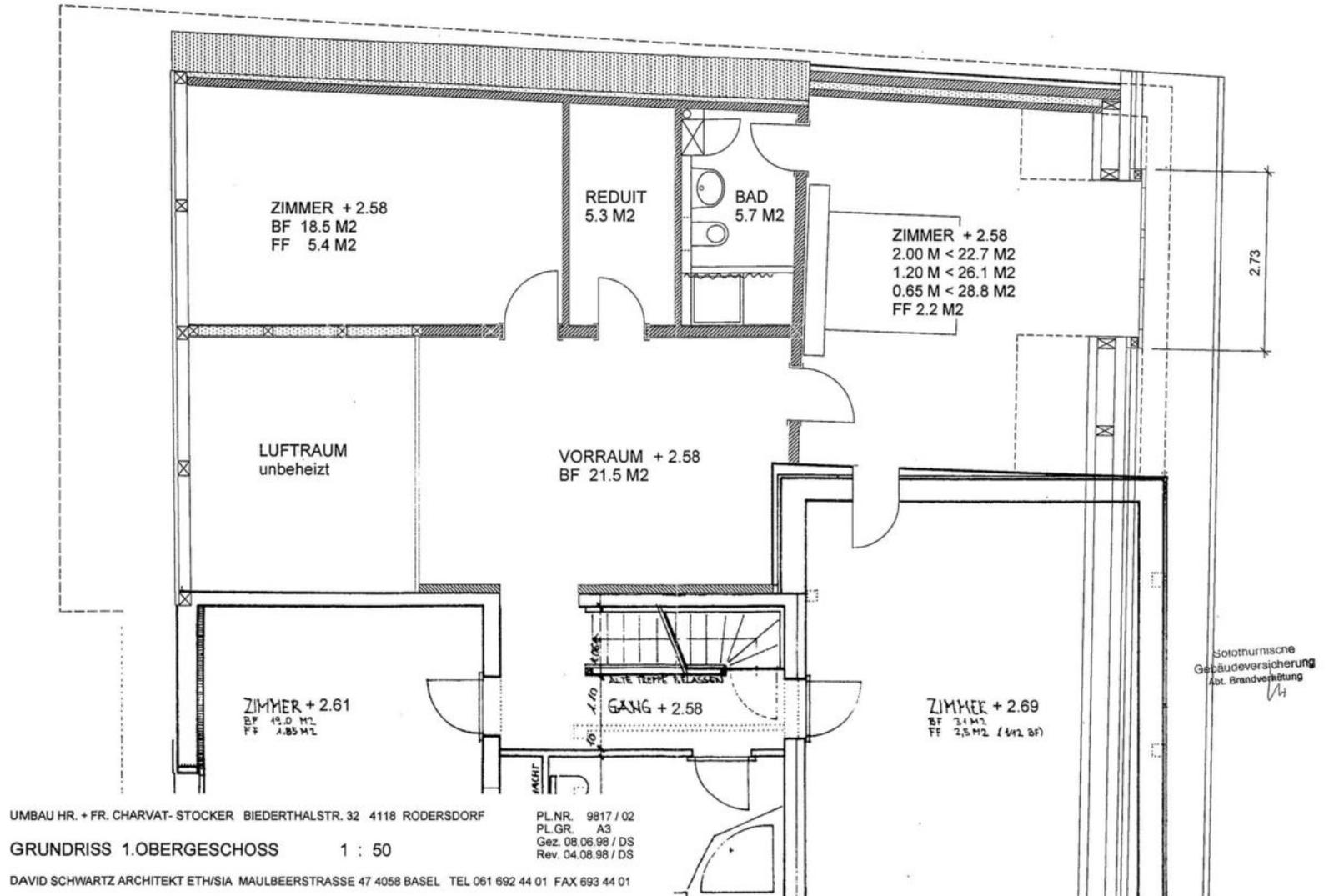
Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Daten ohne Gewähr.:
07.01.2024

Beschreibung

Lage

Angaben

Eigenschaften

Bilder

Grundrisse

Sonstiges

Kontakt

Raumprogramm

UG (Wohnhaus)

Heizraum 15.6m²

EG (Scheune)

Vorraum 35.0m²

Keller 17.0m²

Brauerei 1 13.0m²

Brauerei 2 24.9m²

EG (Wohnhaus)

Entrée 14.1m²

Esszimmer 18.4m²

Küche/WZ 31.0m²

Gäste-WC 4.4m²

OG

Gang 10.1m²

Vorraum 21.5m²

Zimmer 1 31.0m²

Zimmer 2 26.1m²

Zimmer 3 19.0m²

Zimmer 4 18.5m²

Reduit 5.3m²

Bad 1 5.7m²

Bad 2 6.9m²

Estrich 144.1m²

Wohnfläche Total ca. 212.0m²

Nutzfläche Total ca. 461.6m²



SECRETHOMES
REAL ESTATE

Ihre Immobilie ist bei uns in sichereren Händen

