



## **VIEL GRÜN, VIEL FRISCHE LUFT UND SEHR RUHIG!!**

Eschenstrasse 6 | 4118 Rodersdorf | Referenz : 5986771

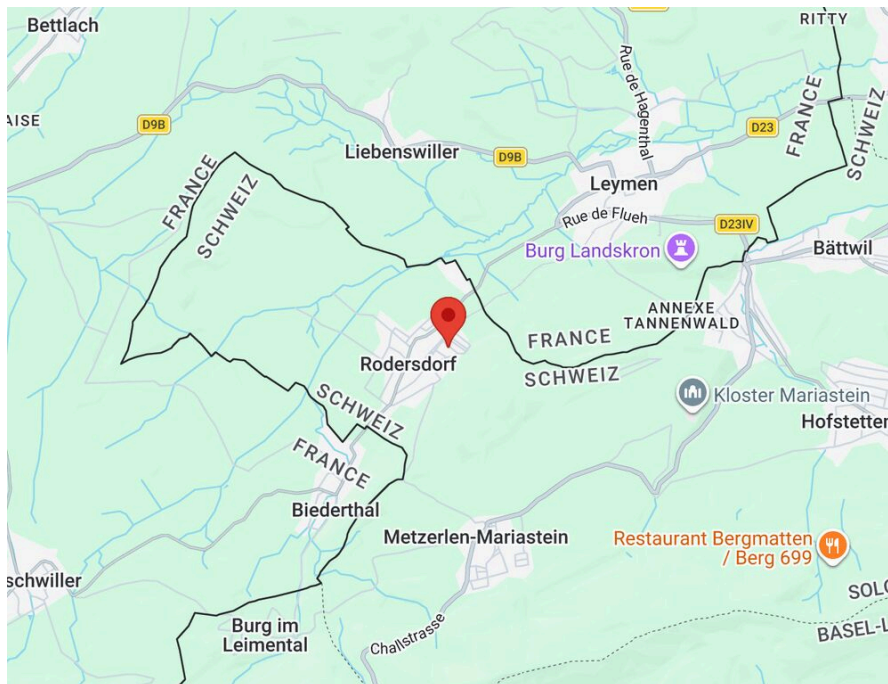
**CHF 825'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8

## VIEL GRÜN, VIEL FRISCHE LUFT UND SEHR RUHIG!!

CH-4118 Rodersdorf | Eschenstrasse 6 | **CHF 825'000.-**



### 5½ Zimmer Einfamilienhaus an sonniger Lage

#### Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich am Rande der Bauzone, am Dorfrand von Rodersdorf in der Nähe vom Wald in einer familienfreundlichen Wohnsiedlung an einer Quartierstrasse, welche vorwiegend durch die Anwohner genutzt wird in der Nähe vom Naherholungsgebiet.

#### Objektbeschreibung:

Ihr neues Zuhause besticht mit einem gut durchdachten Grundriss.

Die Wohnfläche von 111 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und bietet ausreichend Platz.

Sie betreten das Haus im Untergeschoss in eine grosse, offene Halle. Hier befinden sich zwei Zimmer, die Kellerräume, den Waschraum mit WC und Dusche und die Technikräume.

Im Obergeschoss ist der lichtdurchflutete Wohn- Essbereich mit Küche, Bad und zwei Zimmer. Der schöne Sitzplatz mit einem sehr schönen Garten, oder die Terrasse lädt zum gemütlichen Verweilen aus.

Das Haus ist in einem gut unterhalten Zustand, die Bäder und die Küche entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen Standard.

Angebaut ist eine Garage.

#### Einige ausgeführte Investitionen:

- 1995 Fassade CHF 10'000.-

### ANGABEN

Referenz: **5986771**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **~ 111 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **~ 124 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **~ 550 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **~ 467 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1970**

Heizanlage: **Ölheizung**



- 1998 Sanitär DU CHF 2'200.-
- 1999 Haustüre CHF 7'000.-
- 2003 Garagentor mit el. Antrieb CHF 5'000.-
- 2004 Fenster CHF 13'000.-
- 2004 Sonnenstoren CHF 2'500.-
- 2011 Estrichboden und Dämmung CHF 15'000.-
- 2018 Oelheizung CHF 18'000.-

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim!  
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft.  
Gerne stelle ich Ihnen meine Verkaufsunterlagen zu und präsentiere Ihnen dieses schöne Haus vor Ort.

### **KONSTRUKTION**

- Massivbauweise

### **UNTERGESCHOSS**

- Keller / Bastelraum 12 m<sup>2</sup>
- Keller 4 m<sup>2</sup>
- Waschraum / Du / WC 6 m<sup>2</sup>
- Heizung 4 m<sup>2</sup>
- Tankraum 5 m<sup>2</sup>
- Halle 18 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 11 m<sup>2</sup>

### **GARTENGESCHOSS**

- Zimmer 3 10 m<sup>2</sup>
- Eltern 14 m<sup>2</sup>
- Bad 4 m<sup>2</sup>
- Küche 8 m<sup>2</sup>
- Wohnen / Essen 34 m<sup>2</sup>
- Terrasse 17 m<sup>2</sup>

### **DACHGESCHOSS**

- Estrich 78 m<sup>2</sup>

### **ANBAU**

- Garage 15 m<sup>2</sup>

### **BEMERKUNGEN**

#### **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: (Notariat und Grundbuchamt): je zur Hälfte

#### **Anzahlung**

Bei Unterzeichnung einer Anmeldung zum Kaufvertrag CHF 30'000.-

Alle vom Makler bereitgestellten Informationen werden als zuverlässig erachtet, aber nicht garantiert und sollten unabhängig verifiziert werden. Ich übernehme keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

## **GEMEINDE**

Rodersdorf hat eine spannende Vergangenheit und baut nachhaltig an seiner Zukunft. Wir teilen nur gerade 1,5 km mit der Schweiz. 89 Prozent unserer Gemeindegrenze ist gleichzeitig Landesgrenze. Und unsere Nachbarn sind Franzosen, genauer Elsässerinnen und Elsässer. Sie fahren uns jeden Tag durchs Dorf auf ihrem Weg zur Arbeit. Und wir machen das Gleiche bei ihnen. Sie sind uns allerdings voraus – in ihren Dörfern, in Biederthal und Leymen, gilt auch auf der Hauptverkehrsachse Tempo 30. Oder mindestens theoretisch...

Rodersdorf ist vom Kanton Solothurn und von der UNICEF als kinderfreundliche Gemeinde ausgezeichnet worden. Wir erstellen auf Gemeindegeldern zusätzlichen Bildungsraum für die Primarschule und einen Doppel-Kindergarten. Mittagstisch und Aufgabenbetreuung am Nachmittag sind für uns selbstverständlich. Wir wachsen und bauen nicht nur für uns, sondern für die nächsten Generationen. So, wie es andere vor uns für uns getan haben. Rodersdorf gibt es offiziell seit dem Jahr 1277. Im Jahr 2027 feiern wir unser 750-Jahr-Jubiläum.

Rodersdorf hat als Dorf mit 1'430 Einwohnerinnen und Einwohner viele Geflüchtete aus der Ukraine und von anderswo aufgenommen. Solidarität bedeutet uns viel, und wir erfüllen damit nicht nur die Erwartungen der nationalen und kantonalen Politik, sondern auch unsere eigenen. Wir sind stolz darauf, dass unsere schöne Gemeinde mit ihren historisch wertvollen Gebäuden im ISOS verzeichnet sind, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Als altersfreundliche Gemeinde, ausgezeichnet durch Pro Senectute, setzen wir uns über alle Parteien hinweg ein, dass ältere und betagte Menschen bis zuletzt in unserem schönen Dorf wohnen bleiben können. Und dass junge Familien zu uns kommen wollen. Dabei ist wichtig, dass unsere Gemeinde einen vereinsgeführten Laden mit integrierter Poststelle und eine Arztpraxis hat.

Von besonderer Bedeutung ist auch unsere öffentliche Verkehrsanbindung mit der BLT-Linie 10 und dem PTT-Bus 69. Sie sind beide ebenso international wie unser neuer Veloweg, der Solothurn mit Frankreich und Deutschland verbindet.

## **GESCHÄFTE**

- Dorfladen

## **VERKEHRSANBINDUNG**

- BLT-Linie 10 nach Basel 40 Min.

## ANGABEN

CH-4118 Rodersdorf | Eschenstrasse 6 | **CHF 825'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Bauzone	<b>W 2</b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Wohnfläche	<b>~ 111 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>5986771</b>	Grundstücksfläche	<b>~ 550 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Nutzfläche	<b>~ 124 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>4</b>	Gebäudevolumen	<b>~ 467 m<sup>3</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>~ 17 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1970</b>	Deckenhöhe	<b>~ 2.30 m</b>
Heizanlage	<b>Ölheizung</b>	Innenparkplatz	<b>1</b>
Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>	Aussenparkplatz	<b>1</b>
Warmwasseraufbereitung	<b>Ölheizung</b>	Gemeindesteuer	<b>55 %</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Wanderwege
- Arzt

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Parkplatz
- Garage

#### INNENBEREICH

- Wohnküche
- Keller
- Estrich
- Abstellraum
- Bastelraum
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Traditionelle Massivbauweise

#### AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Kochherd
- Glaskeramik

- Backofen
- Kühlschrank
- Waschmaschine

- Wäschetrockner
- Dusche

- Badewanne
- Telefon

#### BODEN

- Fliesen

- Mosaikparkett

- Vinyl

#### BESONNUNG

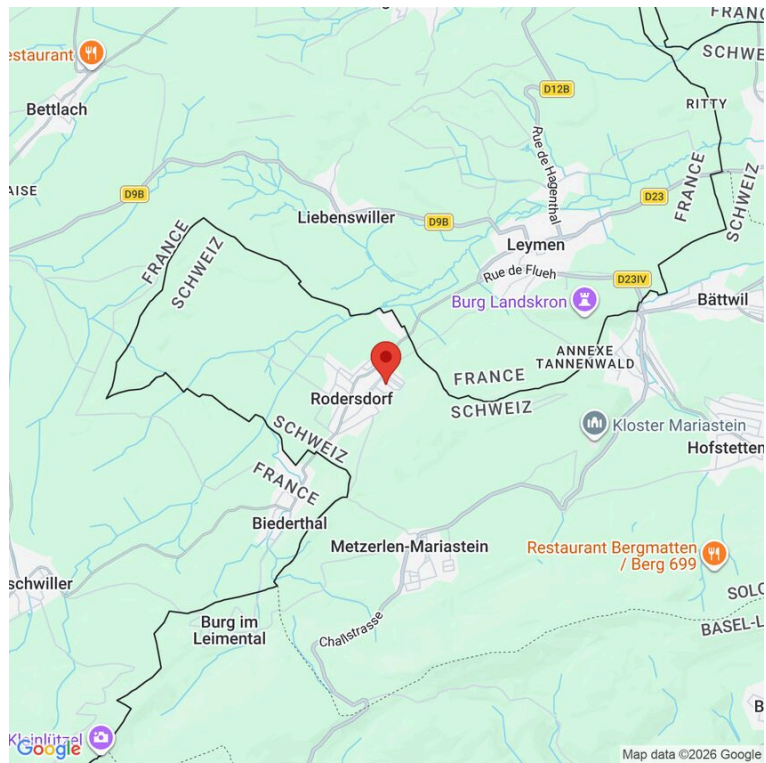
- Optimal

- Ganzer Tag besonnt

#### AUSSICHT

- Schöne Aussicht

## FOTO(S)



Lageplan



Garten



Garten



Eingangsbereich und Garage



Eingangsbereich



Halle



Zimmer 1



Zimmer 2



Waschraum / Dusche / WC



Keller



Eltern



Zimmer 3



Terrasse



Bad



Küche



Wohnen



Essen