Dammstrasse 19
4118 Rodersdorf

ZU VERKAUFEN



KONTAKT

Mirjam Bucco
mbverwaltung@bluewin.ch
+41 79 795 59 89

Jan Maurer
info@maurerhomes.ch
+41 76 242 26 22

MAURER homes

Gepflegt und bezugsbereit - Ihr neues Zuhause in Rodersdorf

KURZPROFIL

Dieses bezugsbereite Doppeleinfamilienhaus in Rodersdorf überzeugt mit hellen, gut geschnittenen Räumen und einem gepflegten Garten. Die familienfreundliche Lage bietet Stadtnähe und Lebensqualität zugleich - ideal für alle, die komfortables Wohnen in einem beliebten Wohnquartier suchen.

GRUNDSTÜCK- / UND GEBÄUDEDATEN

Einfamilienhaus

Parzelle Nr.	427, Rodersdorf
Grundstücksfläche	313 m2
Nettowohnfläche	ca. 125 m2
Keller	ca. 79 m2
Kubatur	707 m3
Baujahr	1974
Anzahl Zimmer	5.5
Nasszellen	2
Parkplätze	2 (davon 1 PP in der Garage)
Energie-Anlage	Oel -Heizung mit 4’500 Liter Tank und Radiatoren. Cheminéeofen im Wohnzimmer.
Verkaufspreis	CHF 920'000.-

Sanierungen

- 1997 neue Fenster und neue Oelheizung
- 2004/2005 Cheminéeofen, neues Bad
- 2021-2025 neues Garagentor, neue Türe Untergeschoss, neuer Boiler, laufende Unterhaltsarbeiten

ECKDATEN ZUM EINFAMILIENHAUS

Willkommen an der Dammstrasse 19 in 4118 Rodersdorf – einem gepflegten Doppeleinfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, einer durchdachten Raumaufteilung und einem schönen Garten überzeugt. Die Liegenschaft verfügt über eine Wohnfläche von rund 140 m² und steht auf einer 331 m² grossen Parzelle.
Das Haus wurde über die Jahre laufend unterhalten und bedarfsgemäss erneuert. Zu den erwähnenswerten Renovationen gehören unter anderem neue Fenster und eine neue Ölheizung im Jahr 1997, ein Cheminéeofen und ein neues Badezimmer in den Jahren 2004/2005 sowie ein neues Garagentor, eine neue Türe im Untergeschoss und ein neuer Boiler in den Jahren 2021 bis 2025.

Der Eingangsbereich führt in die klar gegliederten Wohnbereiche des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein separates WC. Die Raumaufteilung bietet kurze Wege und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen.
Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich. Ein Cheminéeofen sorgt dabei für eine gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche verfügt über Fronten und eine Abdeckung in Holzwerkstoff und bietet einen funktionalen, zeitgemässen Ausbaustandard.

Im Untergeschoss wartet ein besonderes Highlight auf Sie: Ein Wintergarten, der zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden bietet und gleichzeitig den Bezug zum Garten schafft. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Nebenflächen. Hier befinden sich unter anderem der Waschbereich mit Waschmaschine sowie weitere Räume für Technik und Stauraum. Auch die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das Badezimmer. Dieses ist mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo ausgestattet und bietet damit einen funktionalen Familienkomfort.
Ergänzt wird das Raumangebot durch die Schlafzimmer und weiteren Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.
Ein seitlicher Balkon (über der Garage) und ein kleiner Balkon zum Garten hin erweitern den privaten Wohnbereich nach draussen und bieten weiteren Platz, um die Umgebung zu geniessen.

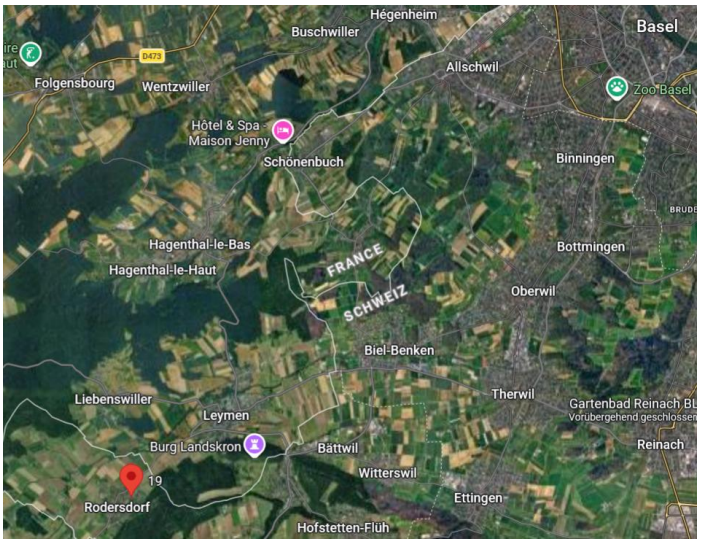
Die Gartenanlage rund um das Haus bietet einen schönen privaten Aussenbereich mit Sitzplatz, Rasen, Sträuchern und Bäumen. Ein Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.
Die nach Westen orientierte Liegenschaft liegt an der Tramlinie und in der Nähe des Dorfzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere Dienstleistungen sind im Dorfzentrum vorhanden. Die Tramstation ist in einer Gehminute erreichbar.

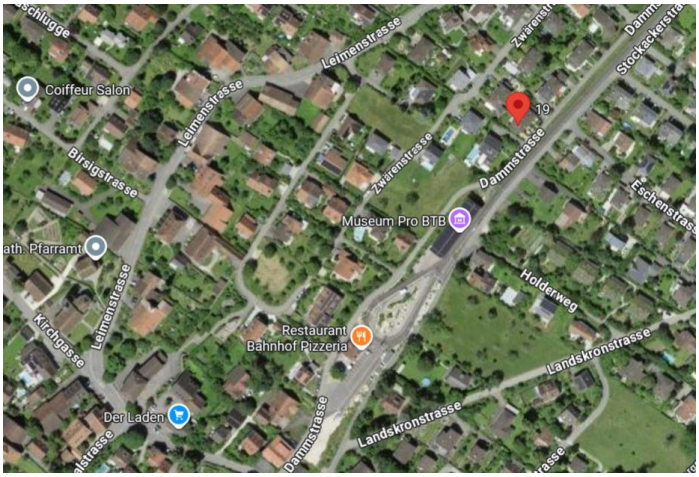
ORTSBESCHREIBUNG

Rodersdorf bietet eine angenehme Wohnlage mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen befinden sich im Dorfzentrum und sind von der Dammstrasse 19 aus gut erreichbar. Auch die Tramstation ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die Region Basel.

Für Familien bietet Rodersdorf ein attraktives Umfeld mit Primarschule und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten direkt im Dorf. Auch für die täglichen Besorgungen sind kurze Wege gewährleistet. Die Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein. Die Nähe zur französischen Grenze und zur abwechslungsreichen Landschaft rund um Rodersdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit des Dorfzentrums, öffentlichem Verkehr und naturnaher Umgebung macht die Dammstrasse 19 zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und alle, die Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen.

Die Dammstrasse 19 befindet sich in einem gepflegten Wohnquartier an einer Quartierstrasse. Die nach Westen orientierte Liegenschaft überzeugt durch eine angenehme Wohnlage mit viel Grün und einem schönen privaten Garten. Die ruhige Umgebung bietet gleichzeitig eine gute Nähe zum Dorfzentrum.



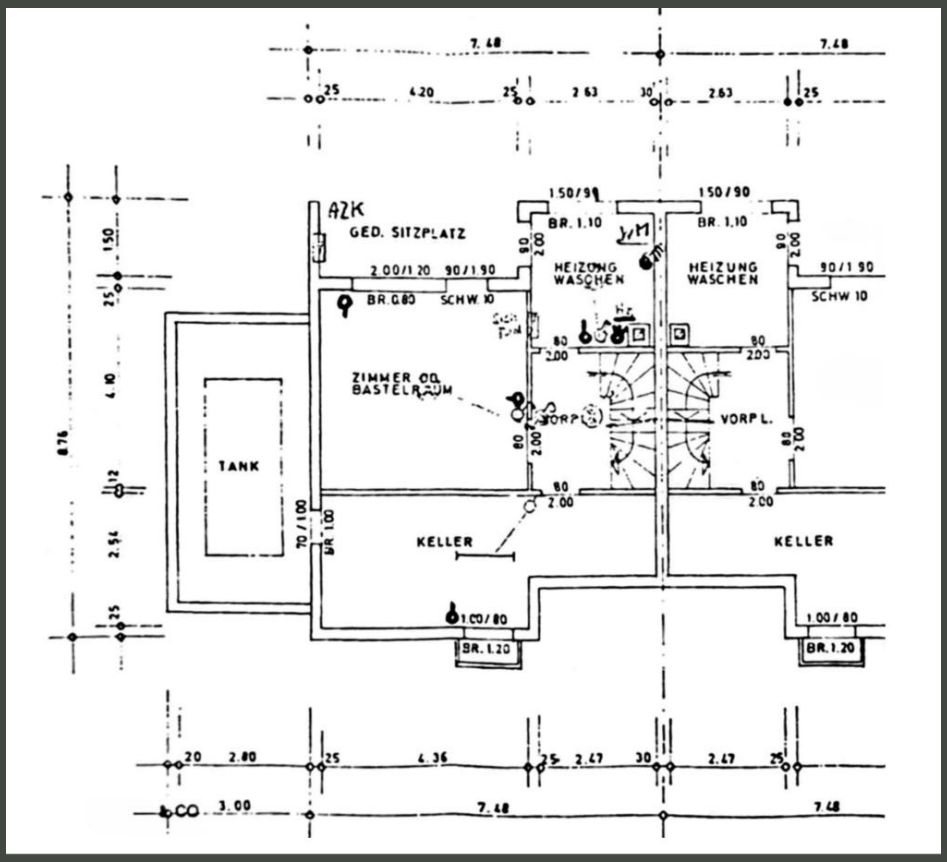


SITUATION

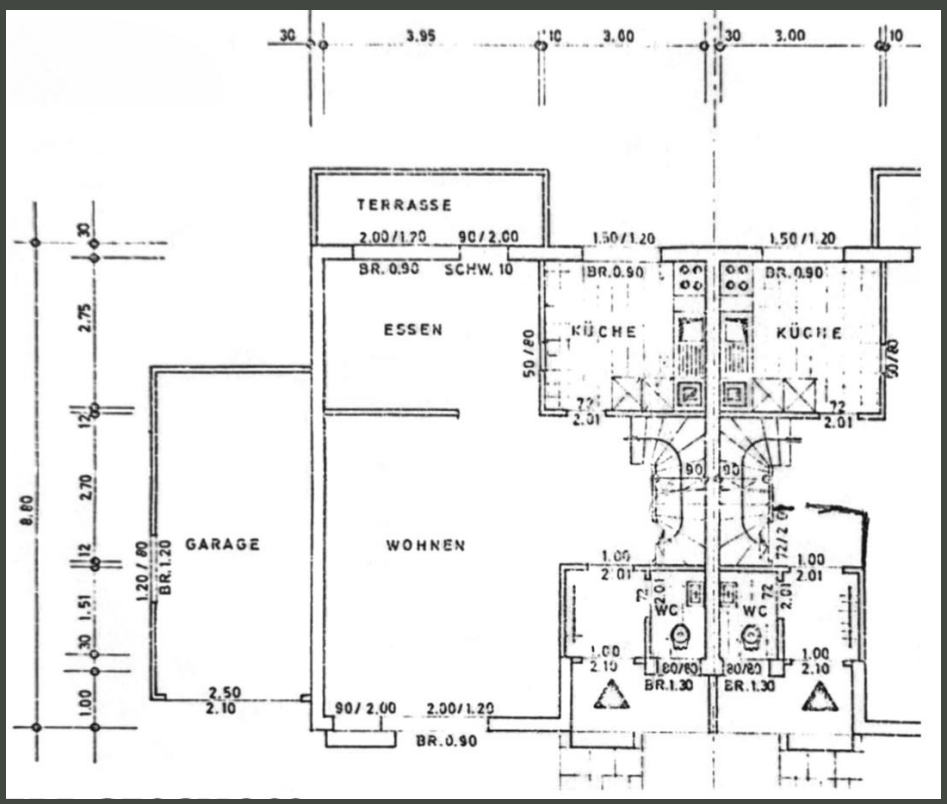


RAUMKONZEPT

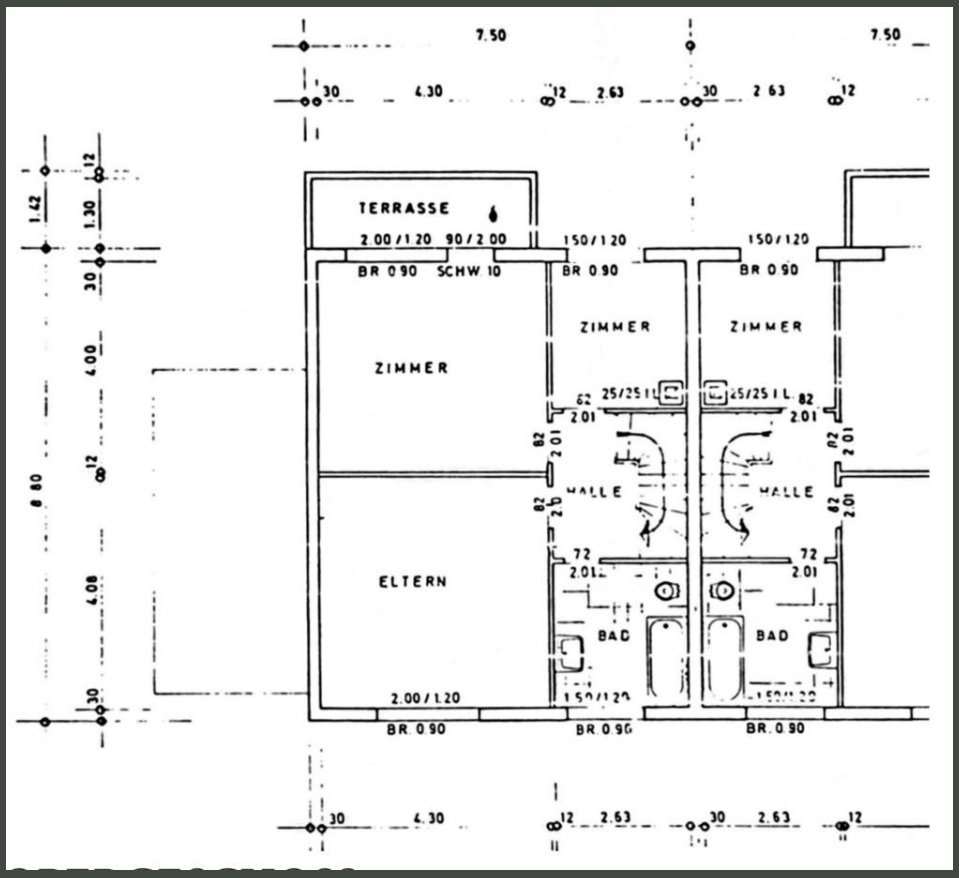
Untergeschoss



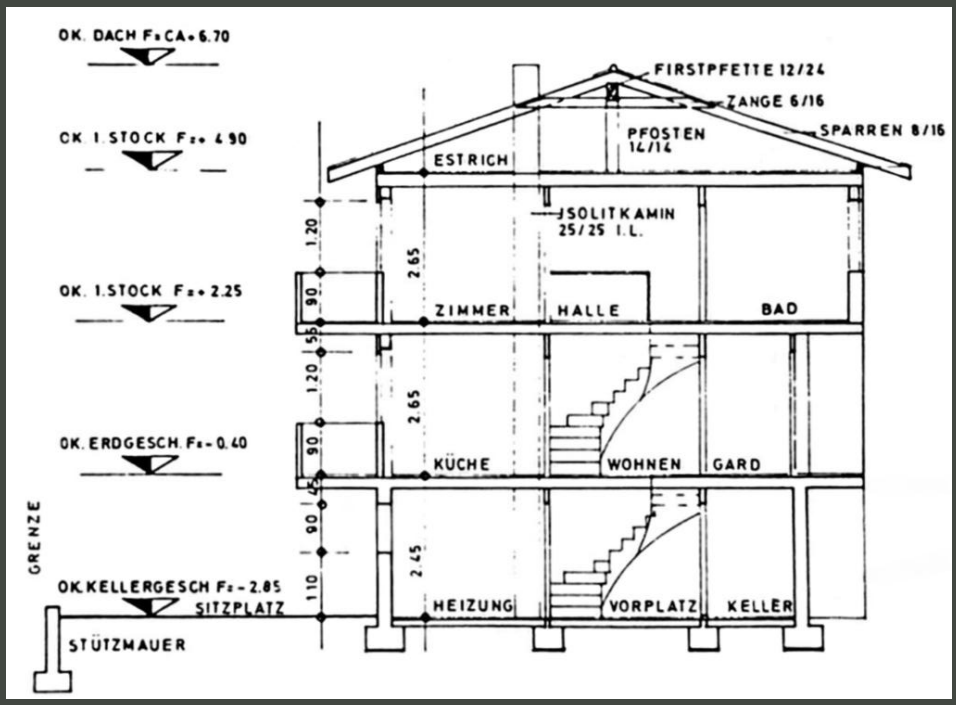
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

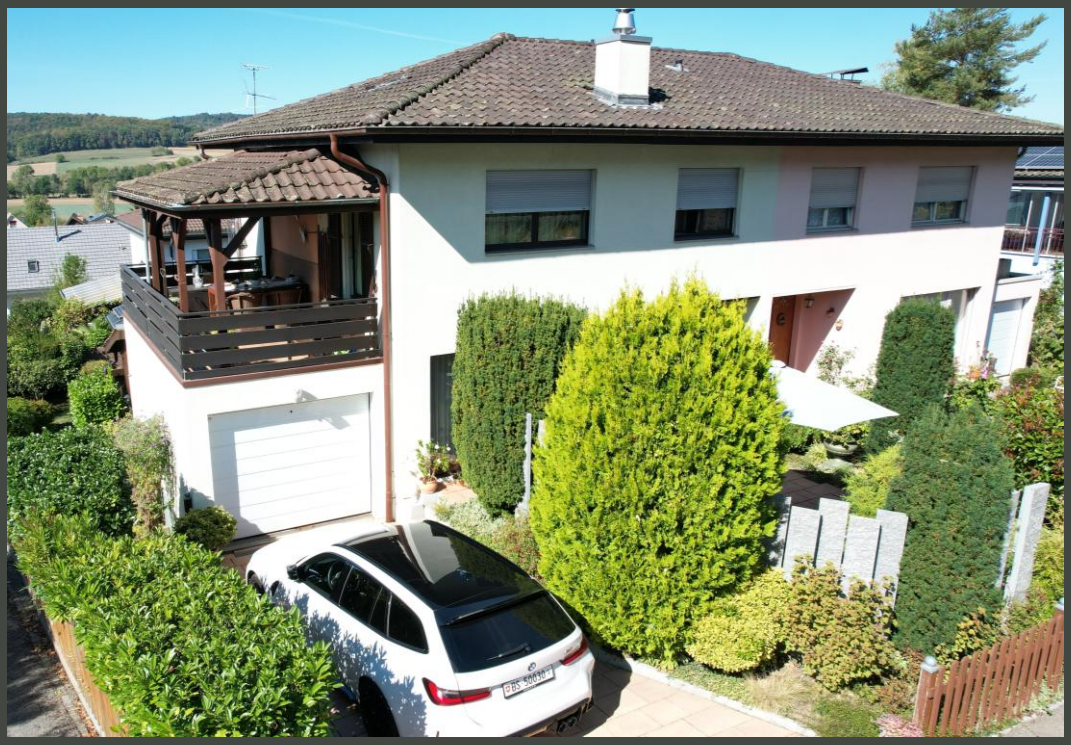


Querschnitt



IMPRESSIONEN

Aussenansicht Haus



Aussenansicht Haus



IMPRESSIONEN

Aussenansicht Haus



Aussenansicht Haus



IMPRESSIONEN

Aussenansicht Haus



Aussenansicht Haus



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon mit Weitsicht



Wintergarten



Aufenthaltsraum vor Wintergarten



Schlafzimmer



Büro



Schlafzimmer



Büro





Badezimmer im 1. Obergeschoss



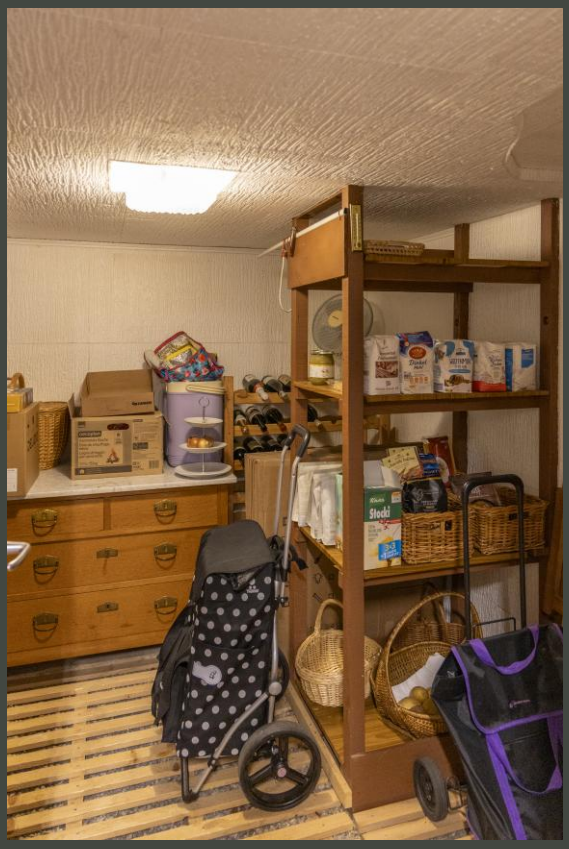
Badezimmer im 1. Obergeschoss



Kellerraum



Weinkeller



GEBÄUDEVERSICHERUNG

SGV
Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig Ralph Borer
Telefonnummer 032 627 97 33
E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 8. Mai 2026

P.P. Postfach CH-4500 Solothurn A Post CH AG -PRIORITY

Grundstück **00427, Rodersdorf**
Index 157.4
Eigentümerschaft

Police P-053843

Der Versicherungswert oder die Nichtaufnahme in die Versicherung wird gestützt auf §§ 15 ff. und 21 ff. des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 20. März 2024 (GVG; BGS 618.111) verfügt.

G-0077864, Wohnhaus
Dammstrasse 19, 4118 Rodersdorf

Versicherungswert
CHF 557'669

Schätzungsdatum	25.06.2014
Volumen	707 m³
Baujahr	1974

Gedeckt sind Schäden, die an versicherten Gebäuden durch Brand und Elementarereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit entstehen (§§ 18 f. GVG). Weitere Risiken wie Gebäudewasser, Glasbruch etc. fallen in den Deckungsumfang der privaten Versicherungsgesellschaften.

Ersetzt alle bisherigen Policen.

Freundliche Grüsse

Solothurnische Gebäudeversicherung

Markus Schüpbach
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Antje Horvath
Abteilungsleiterin Versicherung

Rechtsmittelbelehrung
Gegen diese Verfügung kann innert einer Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV), Baselstrasse 40, Postfach, 4502 Solothurn, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

GEBÄUDEVERSICHERUNG

SGV
Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 8. Mai 2026

Gebäudedetail G-0077864, Wohnhaus Schätzung vom 25.06.2014

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m³	Entwertung[1]	Wert CHF
Wohnhaus	1974	7.50	8.80	5.40	356	20 % NW	364'224
Keller		7.50	8.80	2.60	172	20 % NW	101'523
Garage mit Sitzplatz und Tankkeller		3.00	6.00	7.30	131	20 % NW	61'858
Schopf		2.90	2.70	3.50	27	20 % NW	8'500
Balkon /Wintergarten		4.45	1.35	3.50	21	20 % NW	21'564

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4) **CHF 557'669**

Tarifcode 200
Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

[1] Entwertung bis 50% = Neuwert versichert
NW = Neuwert
ZW = Zeitwert
FW = Festwert

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

GRUNDBUCHAUSZUG

KANTON solothurn

Amtschreiberei Dorneck
Grundbuchamt
Postfach
Amthausstrasse 15
4143 Dornach
Telefon 061 704 70 10

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rodersdorf	427	Liegenschaft	Nein

Dornach, 27. Mai 2026

fasdoroh

GRUNDBUCHAMT DORNECK

Grundbuchamt Dorneck in Dornach

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuchamt
Dorneck

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rodersdorf / 427

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Rodersdorf
Grundstück-Nr.:	427
E-GRID:	CH628398320695
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Zwären
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	331 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, Vers. Wert (100%):354'300.00 Dammstrasse 19
Katasterwert*:	CHF 137'600.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

26.04.1978 008-PA 29 — **(R) Näherbaurecht** ID.008-1000/001184
z.L. LIG Rodersdorf/238

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

23.02.1987 008-P 383/1986 — **1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**
CHF 302'000.00, Max. 9.000%, ID.008-1000/006832,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Basel

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuchamt
Dorneck

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rodersdorf / 427

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Mai 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 25. Mai 2026:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

VERKAUFSPREIS, ANTRITT UND KONTAKT

Verkaufspreis
CHF 920’000.-

Antritt per 01. März 2027

Kontaktadresse **Besichtigung**
Mirjam Bucco
mbverwaltung@bluewin.ch
+41 (0) 79 795 59 89

Kontaktadresse **Verkauf**
Maurer Homes AG
Jan Maurer

info@maurerhomes.ch
+41 (0) 76 242 26 22
www.maurerhomes.ch
Bahnhofstrasse 2
4106 Therwil



Haftungsausschluss
Diese Verkaufsdokumentation versteht sich freibleibend, Zwischenverkäufe bleiben vorbehalten. Die Maurer Homes AG übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Dokumentation keine irgendwie geartete Rechts- und/oder Haftpflicht. Massgebend sind ausschliesslich einer erfolgten Besichtigung sowie Angaben gem. Kaufvertrag.

Basler Kantonalbank

Die Basler Kantonalbank (BKB) hat im Rahmen einer unverbindlichen Vorprüfung eine grundsätzliche Finanzierbarkeit des Objekts beurteilt.

Die definitive Finanzierungsentscheidung bleibt einer individuellen Prüfung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse vorbehalten.

Kontakt BKB
Herr
Filipe De Macedo
Filialleiter

+41 (0) 61 266 25 58
filipe.demacedo@bkb.ch