

6 1/2 Zimmer- EFH in RODERSDORF

ZU VERKAUFEN



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung



Birkenstrasse 2,
4118 Rodersdorf



079 947 66 04



info@beryll-immobilien.ch



www.beryll-immobilien.ch





INHALTSVERZEICHNIS

Ortbeschreibung

Objektbeschreibung

Nordostfassade

Südwestfassade

Schnitt

Untergeschossplan

Erdgeschossplan

Obergeschossplan

Umgebungsplan

Situationsplan 1:1000

Satellitenbild 1:1000

Situationsplan 1:500

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Objektbilder



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

ORTBESCHRIEB

Rodersdorf liegt im Nordwesten der Schweiz, direkt an der Grenze zu Frankreich. 88 Prozent der Gemeindegrenze sind gleichzeitig Schweizer Staatsgrenze.

Das Dorf befindet sich im solothurnischen Leimental, einer Exklave des Kantons Solothurn, die auf Schweizer Seite vom Kanton Basel-Landschaft umschlossen ist.

Das Dorf im solothurnischen Leimental hiess früher Ratoldsdorf. Es feiert 2027 seinen 750. Geburtstag.

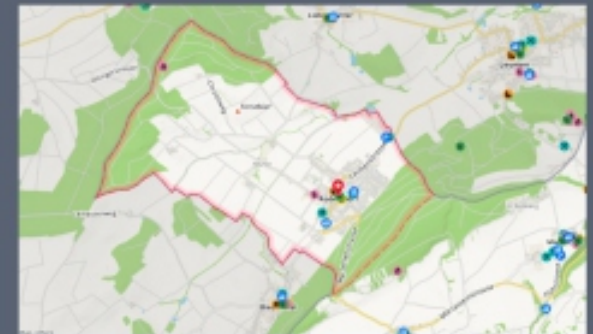
Sie gelangen zu uns per BLT-Tram 10 (direkt mit dem Basel SBB verbunden), per PTT-Bus 69, per Auto über Leymen (F) oder über Metzerlen-Mariastein, oder aber mit Ihrem Velo oder E-Bike über den neuen, sicheren Radweg.

Rodersdorf zählt etwas mehr als 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner.

Einen Bahnhof als Verkehrsdrehscheibe mit Restaurant und Remise.

Hier sind die restaurierten Oldtimer-Wagen der früheren Birsigtal-Bahn (BTB) zuhause.

Ein historisches Dorfzentrum, das zu den schützenswerten Ortsbildern der Schweiz zählt. Eine moderne BildungsLandschaft mit vielseitigem Musikunterricht und Tagesbetreuung.



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

OBJEKTBESCHRIEB

Bei dem zu verkaufenden Objekt handelt es sich um ein geräumiges Einfamilienhaus in der ländlichen Gemeinde Rodersdorf mit guter Anbindung an Basel.

Das Gebäude kann von künftigen Eigentümern nach den eigenen Vorstellungen saniert und modernisiert werden.

Das kompakte Reihenhhaus in schöner Wohngegend verfügt über einen kleinen Garten mit Terrasse mit Blick auf die begrünte Nachbarschaft.

Das 3-stöckige Haus ist in Split-Level-Bauweise konzipiert, die sich perfekt in die Hanggrundstückslage einfügt und mit besonderer Wohnatmosphäre überzeugt. Ob für Familien mit Kindern, Paare oder Singles, durch die verschiedenen Ebenen entstehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.



Das Haus verfügt über:

- Im EG gibt es ein geräumiges Wohnzimmer und eine einladende Wohn-Küche mit Zugang zur gemütlichen Gartenterrasse, ein WC
- Das UG beinhaltet ein Zimmer und Dusch-Bad sowie ausreichend Kellerräume
- Das OG hat drei Zimmer mit Wannenbad
- Eine schöne Vorgartenfläche zur Gestaltung mit direkter Gehverbindung in den Garten

Das Gebäude befindet sich in ausgezeichneter Lage in einem beliebten Naherholungsgebiet, in Gehdistanz zur Tramstation, dem Dorfladen und einem kleinen Restaurant. Der Bahnhof SBB sowie das Zentrum von Basel sind mit der Tram und dem Auto schnell zu erreichen.



NORDOSTFASADE



Eichenstrasse, 5
4118 Rodersdorf



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

SÜDWESTFASSEDE

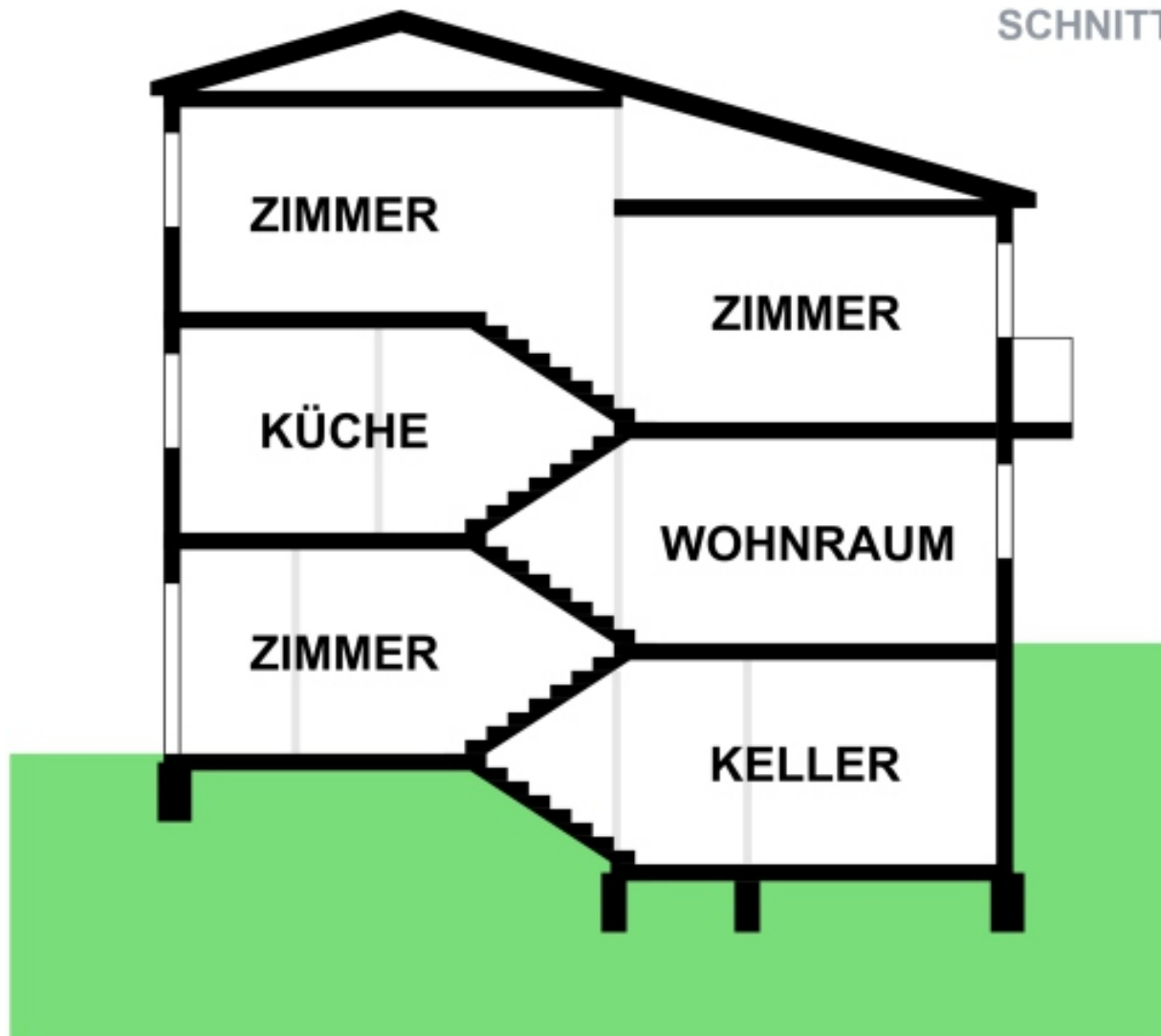


Eichenstrasse, 5
4118 Rodersdorf



Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

SCHNITT



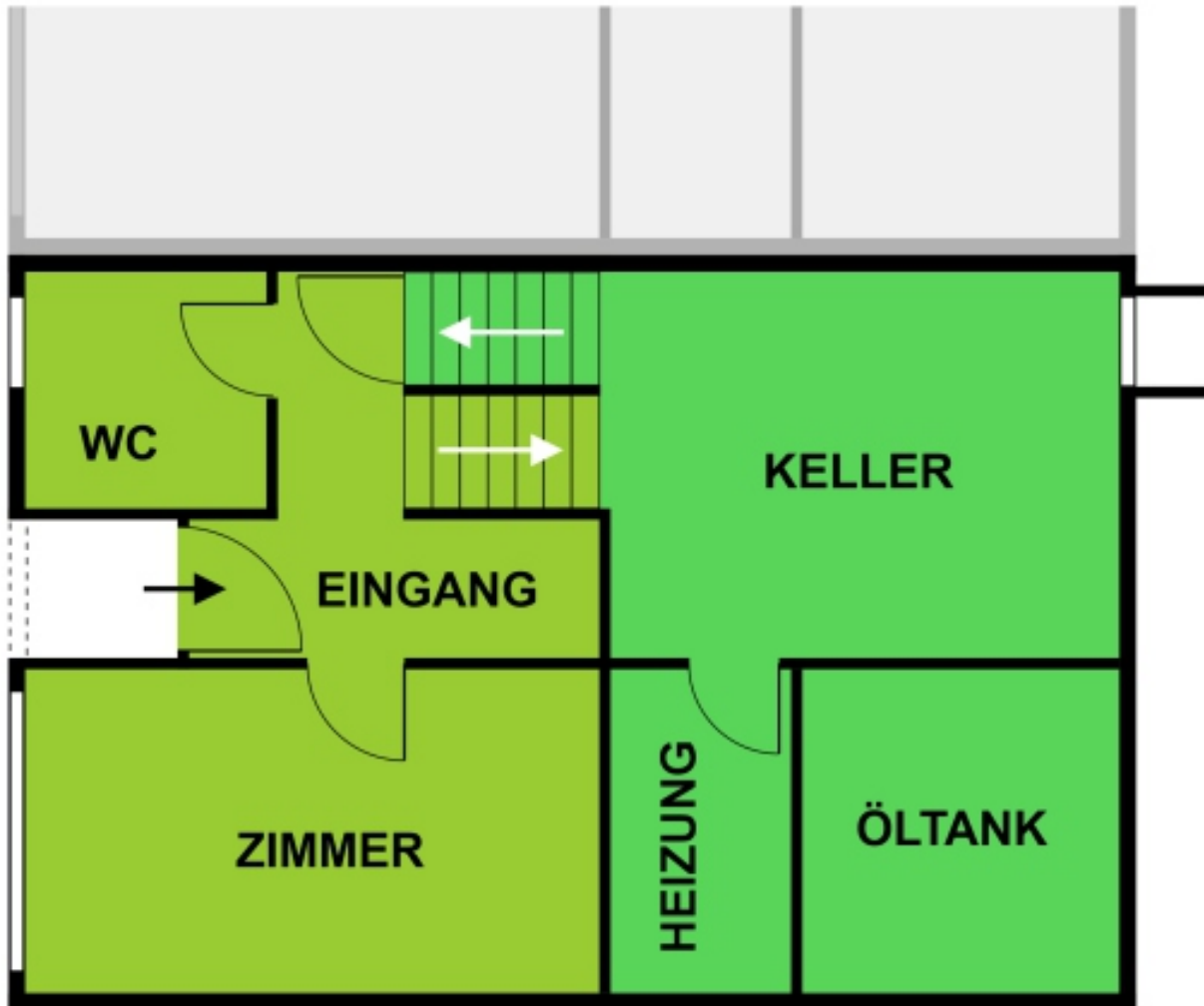
4118 Rodersdorf,
Eichenstrasse, 5



• UG	Wohnfläche 41,9 m ²
• EG	Wohnfläche 56,8 m ² Terrasse 20 m ²
• OG	Wohnfläche 54,3 m ² Balkon 3,8 m ²
Gesamt	Wohnfläche 153 m ² Nutzfläche 189,3 m ²

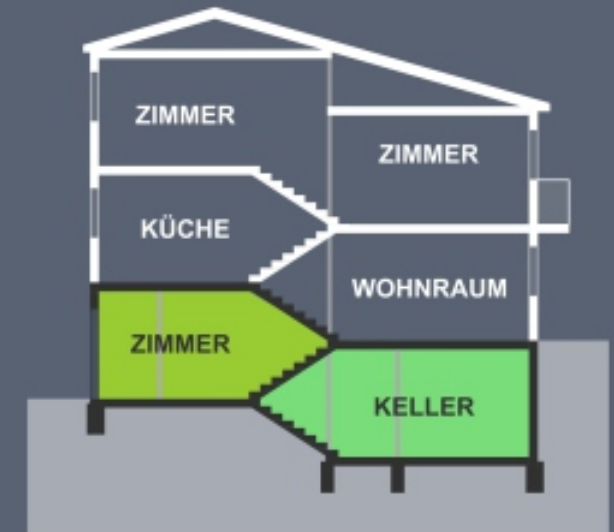


Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung



UNTERGESCHOSS

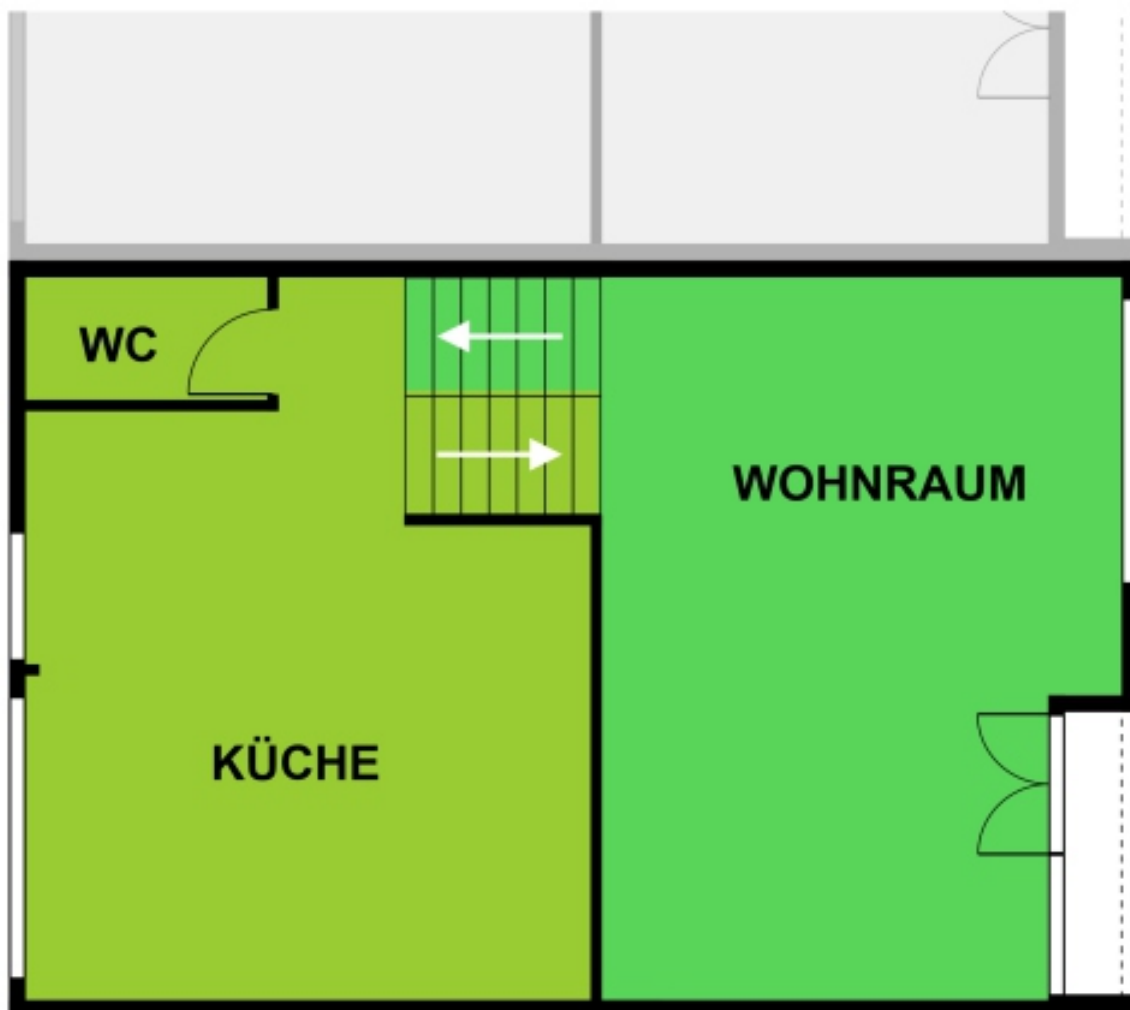
Rodersdorf, Eichenstrasse, 5



- 15,0 m² Keller
 - 12,8 m² Zimmer
 - 9,9 m² Eingang
 - 4,2 m² WC
-
- 41,9 m² Wohnfläche

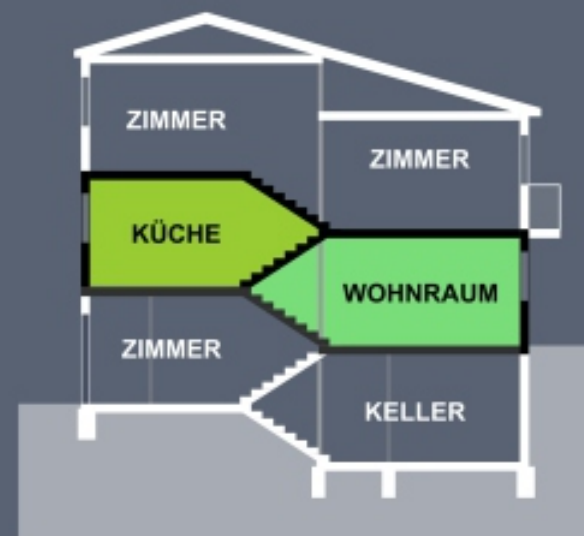


Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung



ERDGESCHOSS

Rodersdorf, Eichenstrasse, 5

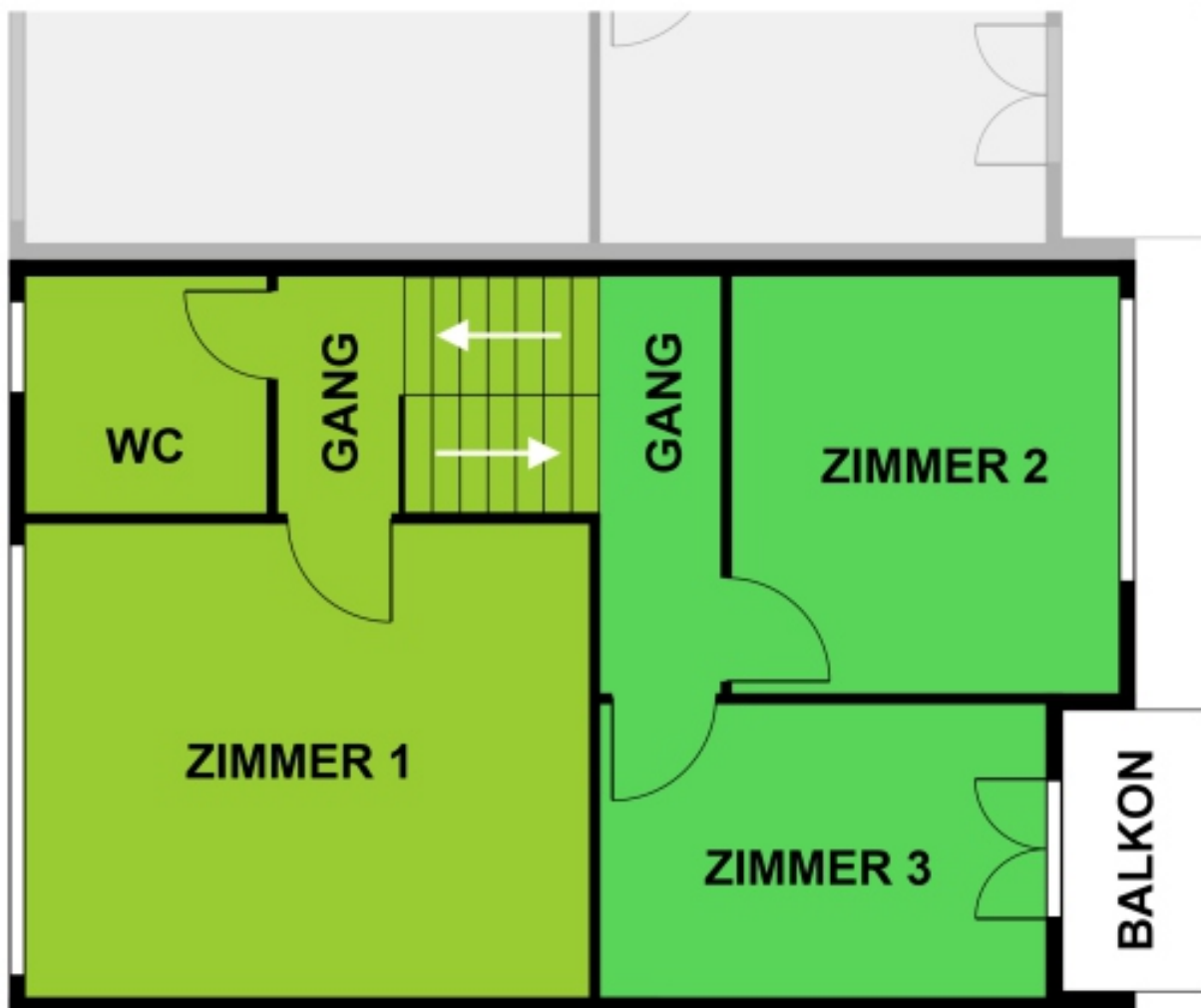


- 26,6 m² Wohnraum
- 28,0 m² Wohnküche
- 2,2 m² WC

56,8 m² Wohnfläche

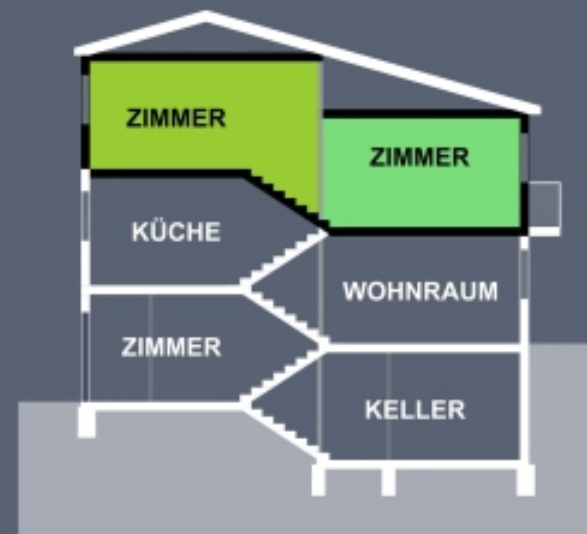


Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung



OBERGESCHOSS

Rodersdorf, Eichenstrasse, 5

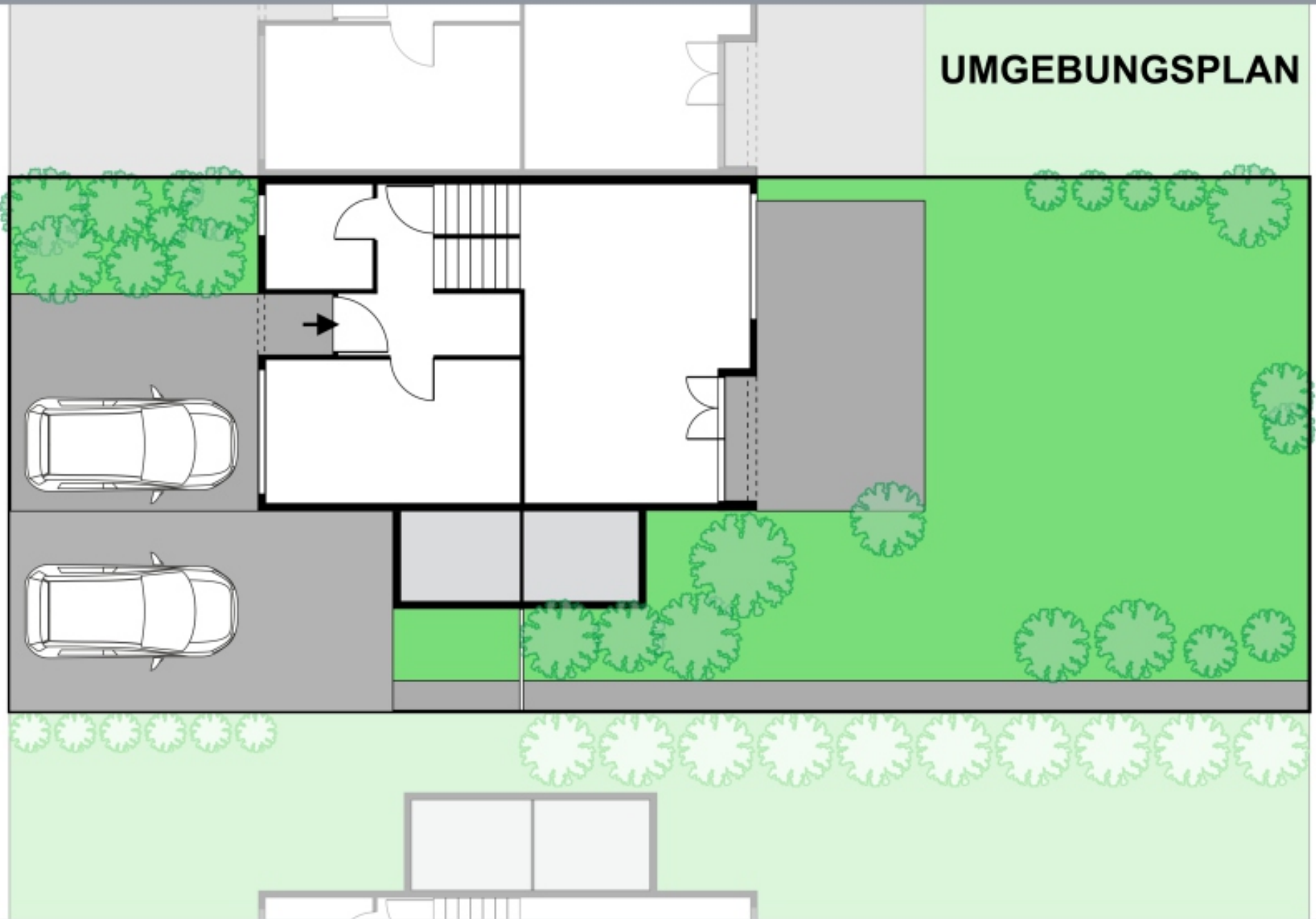


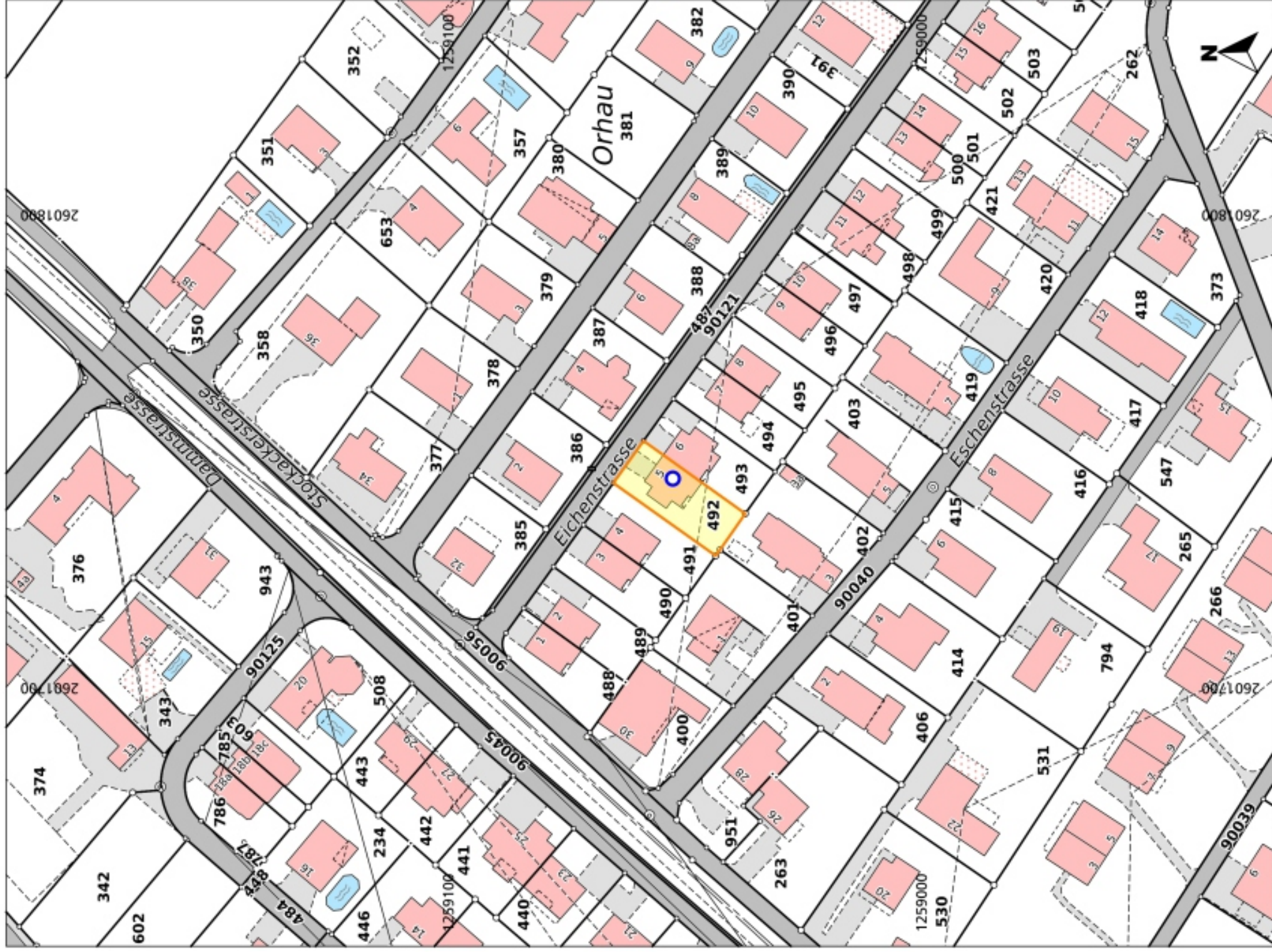
- 18,2 m² Zimmer 1
 - 11,5 m² Zimmer 2
 - 10,7 m² Zimmer 3
 - 9,6 m² Gang
 - 4,3 m² WC
-
- 54,3 m² Wohnfläche

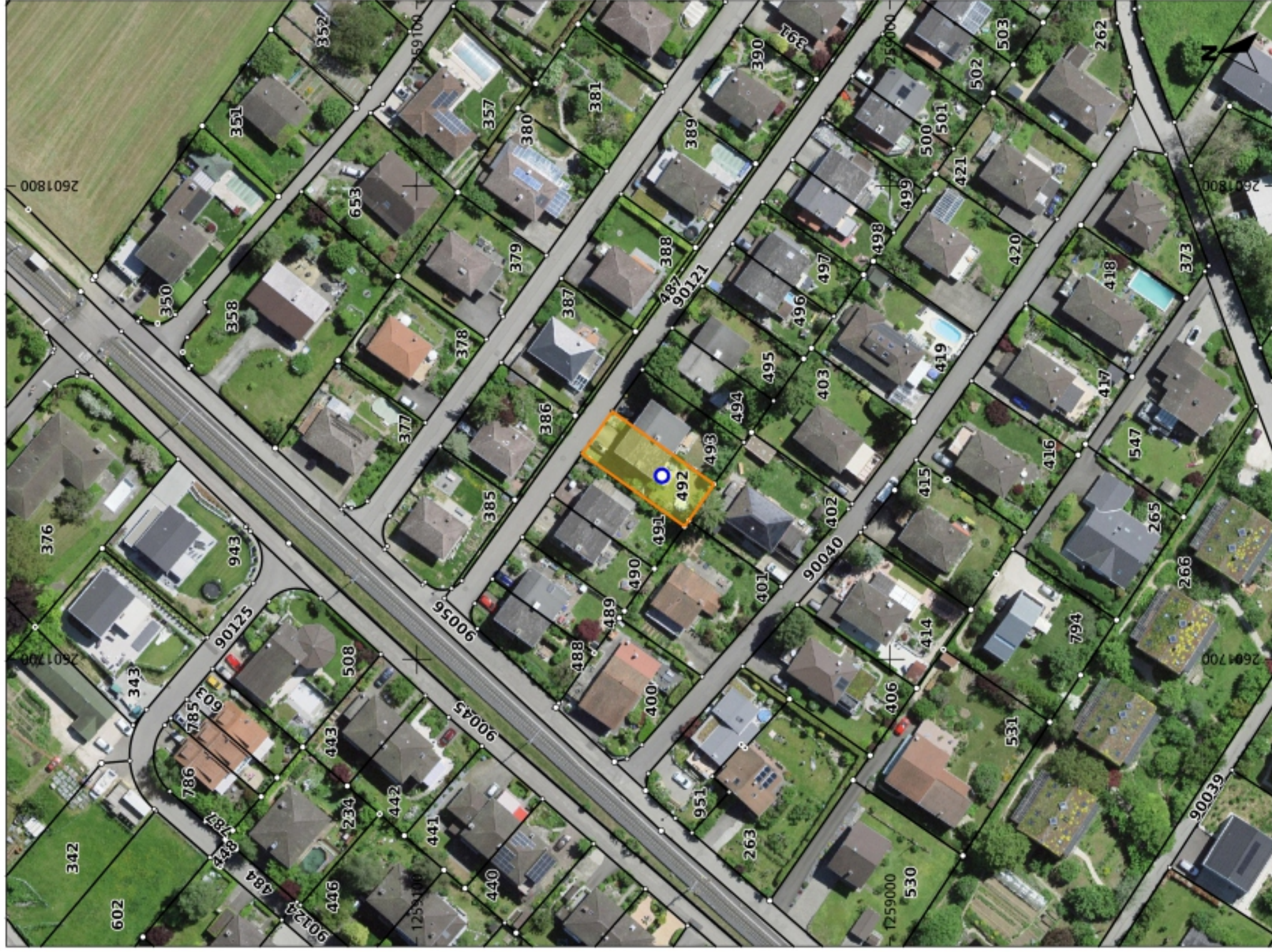


Beryll Immobilien AG
Baugesuche & Bauleitung

UMGEBUNGSPLAN





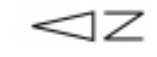


Gemeinde Rodersdorf

Massstab 1:500

Auszug aus dem Plan für das Grundbuch vom: 19.11.2024

Daten der amtlichen Vermessung vom: 14.11.2024



Hinweise:

- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig.
- Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
- Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
- Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

Quelle:
Amtliche Vermessung Schweiz

Legende:
www.cadastr.ch/legende

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Dominik Kägi
Nachführungsgeometer



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	492
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH240632839080
Gemeinde (BFS-Nr.)	Rodersdorf (2479)
Grundbuch	Rodersdorf
Fläche	289 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	14.11.2024

Auszugsnummer	11930882-ff3f-49c5-9ccb-5447a4f581b
Erstellungsdatum des Auszugs	19.11.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Rötistrasse 4 4502 Solothurn https://agi.so.ch



Übersicht ÖREB- Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 492 in Rodersdorf, Rodersdorf betreffen

Seite

3	Nutzungsplanung Grundnutzung
4	Baulinien (kantonal/kommunal)
5	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Nutzungsplanung überlagernd
Sondernutzungspläne
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonareale
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Einzelerschutz

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Solothurn ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetztebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadaastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchung) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Nutzungsplanung Grundnutzung

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone 2-geschossig (W2a)	289 m ²	100.0%
Rechtsvorschriften			
Zonenreglement, 118-ZR: https://planregister-data.so.ch/public/rodersdorf/118-ZR.pdf Regierungsratsbeschluss, Rodersdorf: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden, 2008/120: https://planregister-data.so.ch/public/rodersdorf/118-45-49-E.pdf			
Gesetzliche Grundlagen			
Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 711.1: https://bg.s.so.ch/data/711.1 Kantonale Bauverordnung (KBV), BGS 711.61: https://bg.s.so.ch/data/711.61/			
Zuständige Stelle			
Gemeinde Rodersdorf: http://www.rodersdorf.ch/			

Baulinien (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	 Baulinie Strasse		11 m
Rechtsvorschriften	Regierungsratsbeschluss, Rodersdorf: Folgeplanung zum Erschliessungsplan Rodersdorf / Behandlung der Beschwerden, 2013/2240: https://planregister-data.so.ch/public/rodersdorf/7118-52-E.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 711.1: https://bg.s.so.ch/data/711.1 Kantonale Bauverordnung (KBV), BGS 711.61: https://bg.s.so.ch/data/711.61/		
Zuständige Stelle	Gemeinde Rodersdorf: http://www.rodersdorf.ch/		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Empfindlichkeitsstufe II	Anteil	Anteil in %
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		keine Empfindlichkeitsstufe	289 m ²	100.0%
Rechtsvorschriften	Regierungsratsbeschluss, Rodersdorf: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden, 2008/120: https://planregister-data.so.ch/public/c/rodersdorf/118-45-49-E.pdf			
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 711.1: https://bg.s.so.ch/data/711.1 Kantonale Bauverordnung (KBV), BGS 711.61: https://bg.s.so.ch/data/711.61/			
Zuständige Stelle	Gemeinde Rodersdorf: http://www.rodersdorf.ch/			

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informationssystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Einzelerschutz: Für historische Kulturdenkmäler, Naturschutzgebiete oder Geotope (geowissenschaftlich schützenswerte Objekte) werden Schutzverfügungen vom Regierungsrat oder Gemeinderat erlassen. Ziel ist es diese Objekte zu schützen und zu erhalten. Schutzmassnahmen sind Bau-, Abbruch- oder Veränderungsverboten, Gestaltungsvorschriften, Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsvorschriften, Duldungs- oder Leistungspflichten.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fließgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren; diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.















