

# MFH mit 6 Wohnungen im Stockwerkeigentum

Rösmattstrasse  
Rodgersdorf



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



Birkenstrasse 2, 4118 Rodgersdorf



079 947 66 04



info@beryll-immobilien.ch



www.beryll-immobilien.ch

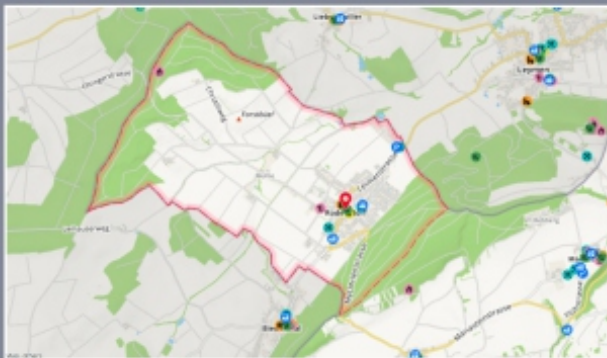


# INHALTSVERZEICHNIS

Ortbeschreibung  
Lageplan  
Baubeschrieb  
Visualisierung  
Wohnungsübersicht  
Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Untergeschoss  
Schnitte  
Nordfassade  
Südfassade  
Westfassade  
Ostfassade  
Preise



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



gemeinde  
rodersdorf



## RODERSDORF

Die Gemeinde Rodersdorf befindet sich im Nordwesten der Schweiz im Kanton Solothurn, etwa 14 km südwestlich von Basel und ist fast vollständig von Frankreich umgeben.

Nur ein kleiner Teil des Gemeindegebiets grenzt an die ebenfalls solothurnische Gemeinde Metzerlen. Die Lage des Dorfes bietet einen weiten Blick ins Elsass.

Rodersdorf ist durch die Tramlinie 10 direkt mit dem Bahnhof SBB Basel verbunden (40 Minuten). Auch mit dem Auto ist Rodersdorf von Basel aus über Therwil und durch das französische Leymen rasch erreichbar.

In Rodersdorf gibt es einen Kindergarten und eine Primarschule. Das Oberstufenzentrum Leimental ist im nahen Bättwil (mit Bus oder Tram erreichbar). In Witterswil, welches ebenfalls mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist, gibt es eine Musikschule und Gymnasien/ Hochschulen können in Basel besucht werden.

Die intakte Landschaft und die Nähe zu Basel gehören zu den Stärken des ehemaligen Bauerndorfs. Durch das im Vergleich zu anderen Leimentaler Gemeinden eher spät einsetzende und überblickbare Wachstum konnten der historische Ortskern und das unberührte Dorfbild bewahrt werden.

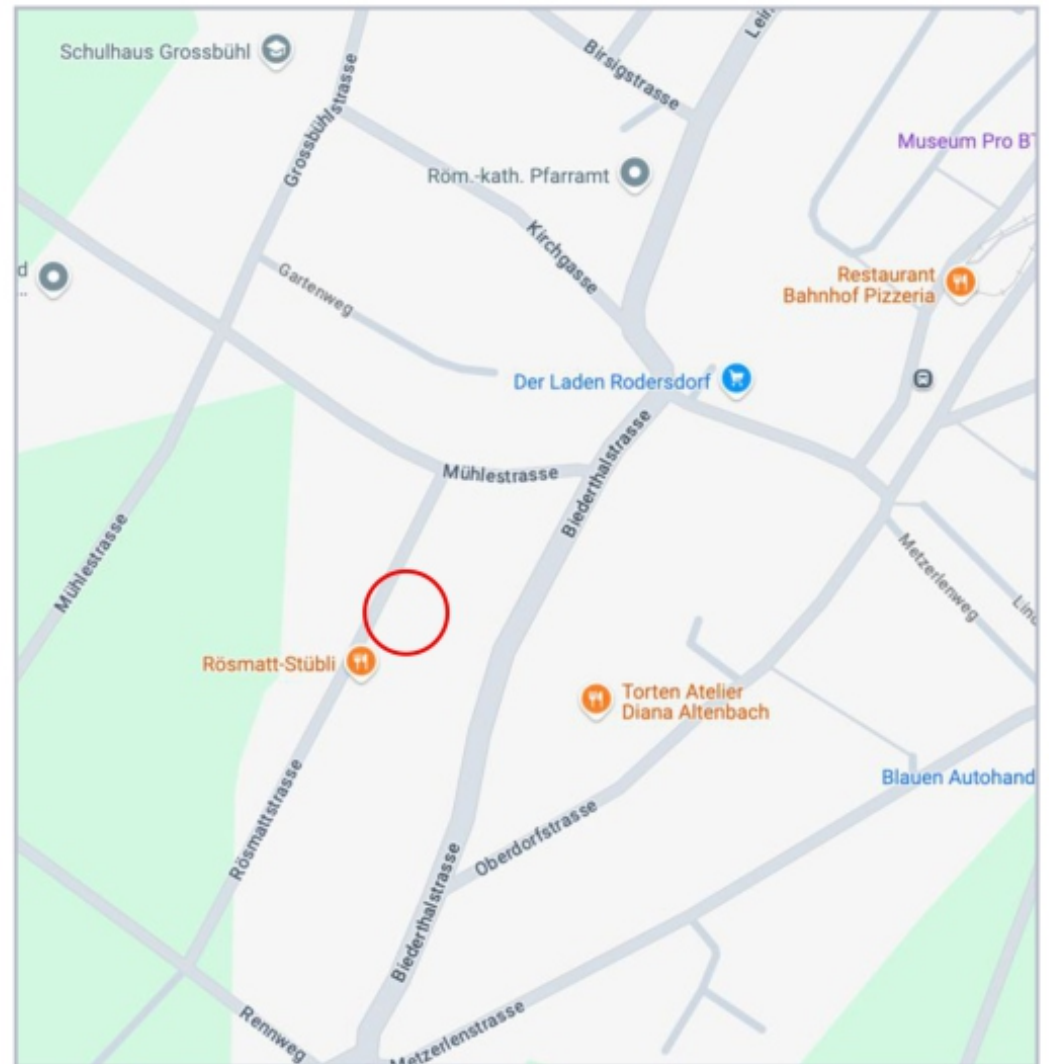
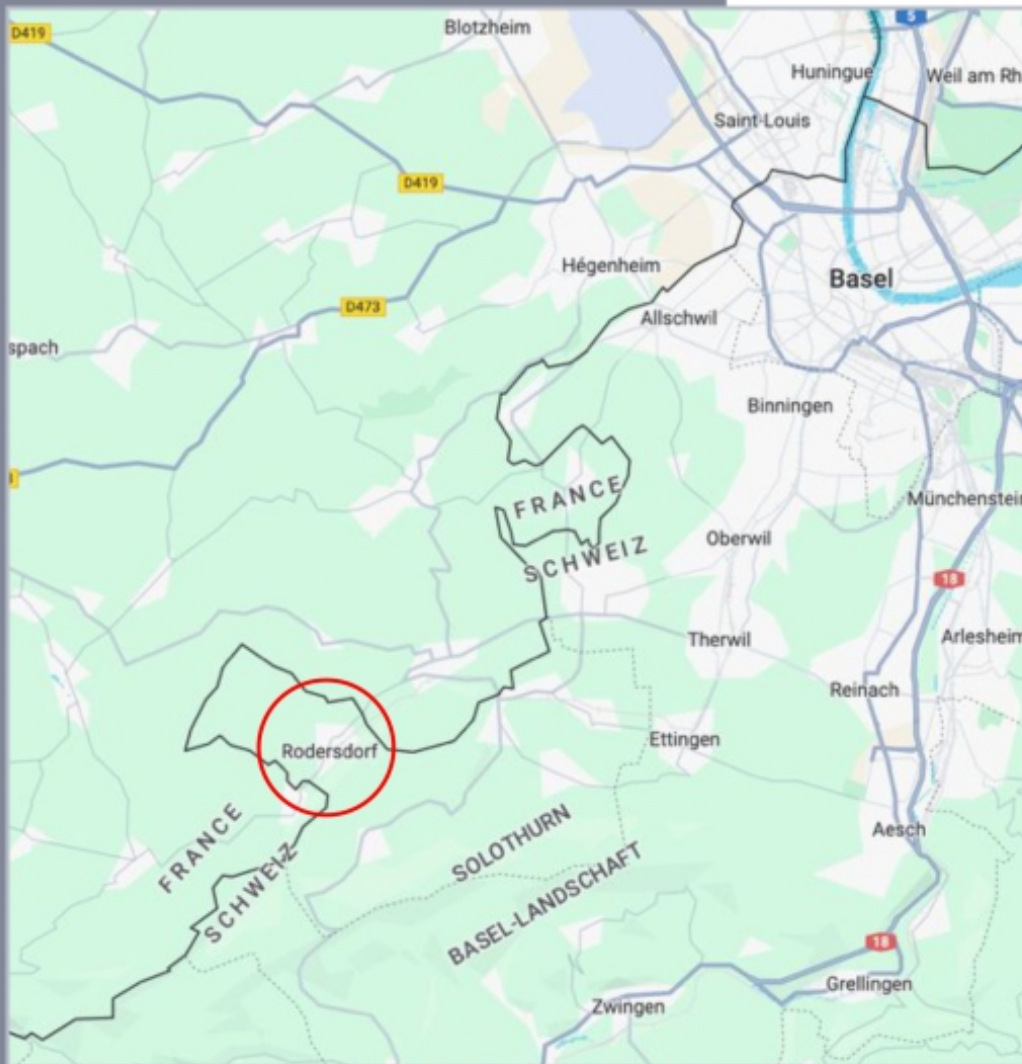
Der Dorfkern Rodersdorfs enthält historisch bedeutungsvolle Objekte (Kirche mit Pfarrhaus, Altermatthof, Gwidem) und weitere markante Bauernhäuser und ist im Inventar der schützenswerten Objekte der Schweiz (ISOS) als von nationaler Bedeutung eingestuft.

Rodersdorf ist eine lebendige Gemeinde mit 1'400 Einwohnern, in der sich die Bevölkerung stark für das Dorf engagiert. Rodersdorfs Dorfladen, die Post, und das Restaurant «Bahnhof» sind die grössten Dienstleistungsbetriebe mit dem meisten Publikumsverkehr.

Die grüne Umgebung lädt zum Entdecken und Wandern ein. Im nahen Elsass können Sie sich ausserdem kulinarisch verwöhnen lassen.



# LAGEPLAN



# BAUBESCHRIEB

## 6 Wohnungen im Stockwerkeigentum

Alle Wohnungen hindernisfrei  
nach Norm SIA 500  
MFH Rös matt  
Rös mattstrasse 13 a,b,c,d,e,f  
4118 Rodersdorf

Liegenschaft Grundbuch Nr. 181  
E-GRID CH610619328376  
Landfläche 643 m<sup>2</sup>  
Kernzone 2-geschossig (K)  
Überlagerte Ortsbildschutzzone

Bauherrschaft und Architektur:

Beryll Immobilien AG  
Birkenstrasse 2  
4118 Rodersdorf

## Untergeschoss

- Bodenplatte 25 cm aus wasserdichtem Beton
- Kelleraussenwände aus wasserdichtem Beton 25 cm
- Dämmung unter Bodenplatte und Kelleraussenwände
- Abdichtung unter Terrain mit System «Weisse Wanne».  
Dichtigkeitsklasse 1. Untergeschoss beheizt (Bodenheizung).
- Innenwände Backstein 15 cm verputzt.
- Boden Anhydritestrich.
- Treppen aus Beton.
- Decken aus Stahlbeton.
- Treppenhaus und Allgemeinräume gefliesst.
- Wände und Decken gestrichen.
- Alle Kellerräume mit Ablauf und Kalt- bzw. Warmwasseranschluss.
- Gemeinschaftsraum mit Küche und Toilette.
- Bodenablauf in Technikraum und Waschküche.
- Optional: Ausbau Kellerabteil.

## Erdgeschoss bis Dachgeschoss

- Aussenwände Einsteinauwerk 45 cm.
- Mineralischer Aussenputz.
- U-Wert Fassade 0.16 W/m<sup>2</sup>K
- Innenwände aus Backstein 12.5 und 15 cm
- Treppenhaus und Liftschacht aus Stahlbeton.
- Decken aus Stahlbeton.
- Steildach mit roten Muldenziegel auf Lattung.
- Unterdach Gutex Holz dämmplatten.
- Thermoflex- Holzfaserdämmung zwischen den Sparren.
- Dampfbremse, Lattung und Beplankung mit Gipskarton.
- Fenster: Kunststoff/Aluminium mit Dreifach-Isolierglas.
- U-Wert Fenster 0.7 W/m<sup>2</sup>K.
- Raff-Lamellenstoren elektrisch bedienbar.
- Balkon Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager.
- Sitzplatz Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.
- Balkongeländer feuerverzinkt mit Holzstagen verkleidet.
- Spenglerarbeiten in Kupfer.



## Elektroinstallation

- Hausanschluss im Technikraum.
- Hauptverteilung mit Wohnungsmessung im Technikraum.
- Leitungsführung UG bis DG unterputz.
- Konventionelle Elektroausstattung gemäss Projektplan.
- Sonnerie mit Gegensprechanlage.
- Ladestation bei Parkplatz.

## Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung mittels einer Erdsonden-Wärmepumpenanlage.
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Warmwasserzubereitung mittels Heizungsanlage.
- Leitungsführung Technikraum aufputz. EG bis DG unterputz.
- Wärmezähler mit automatisierter Auslesung.

## Transportanlagen (Aufzug)

- KONE MonoSpace 300DX
- 630 kg / 8 Personen

## Sanitäranlagen

- Leitungsführung im Technikraum aufputz. EG bis DG unterputz.
- Hausanschluss mit Wasserzähler.
- Interne Wasserzähler mit individueller Erfassung.
- Regenwassernutzungsanlage für Toilettenspülung und Waschmaschine.
- 4 Wasserzapfsäulen für Regenwassernutzung im Garten und Umgebung.
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage.
- PE-Silentablaufrohre gemäss den behördlichen Auflagen.
- Boiler im Technikraum
- Waschmaschine / Wärmetrockner CHF 2'000.- Brutto.
- Sanitärapparate CHF 15'000.- Brutto.

## Gipserarbeiten

- Mineralischer Innenabrieb 1.5 mm an den Wänden.
- Weissputzdecken.

## Kücheneinrichtungen

- Einbauküche nach Wahl
- Budget CHF 25'000.- Brutto Ausstellung.

## Schreinerarbeiten

- Massive Hauseingangstüren mit Einbruchschutz.
- Stangenschloss mit Mehrpunktverriegelung.
- Innentüren aus Holz, Futter und Verkleidung und Röhrenspan-Türblatt gestrichen oder laminiert.
- Fenstersims Eiche geölt.
- 1 Vorhangschiene auf Putzdecke montiert.
- 1 Einbauschränk.



## Bodenbeläge / Wandbeläge

- Bodenbeläge UG bis DG und Treppenhaus Platten oder Parkett
- Wandplatten in den Badezimmern.  
Ausführung Höhe bis cm 120 / Nassbereich bis Decke

## Umgebung

- Garten mit Rasenflächen, Bepflanzung und Sitzplätzen gemäss Umgebungsplan.
- Besucher-Parkplatz gemäss Umgebungsplan.
- Geländer und Beleuchtung

Bezugstermin ab Frühjahr 2026.

Alle Preise inkl. 8.1 % MwSt.



# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# VISUALISIERUNG



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# WOHNUNGSÜBERSICHT



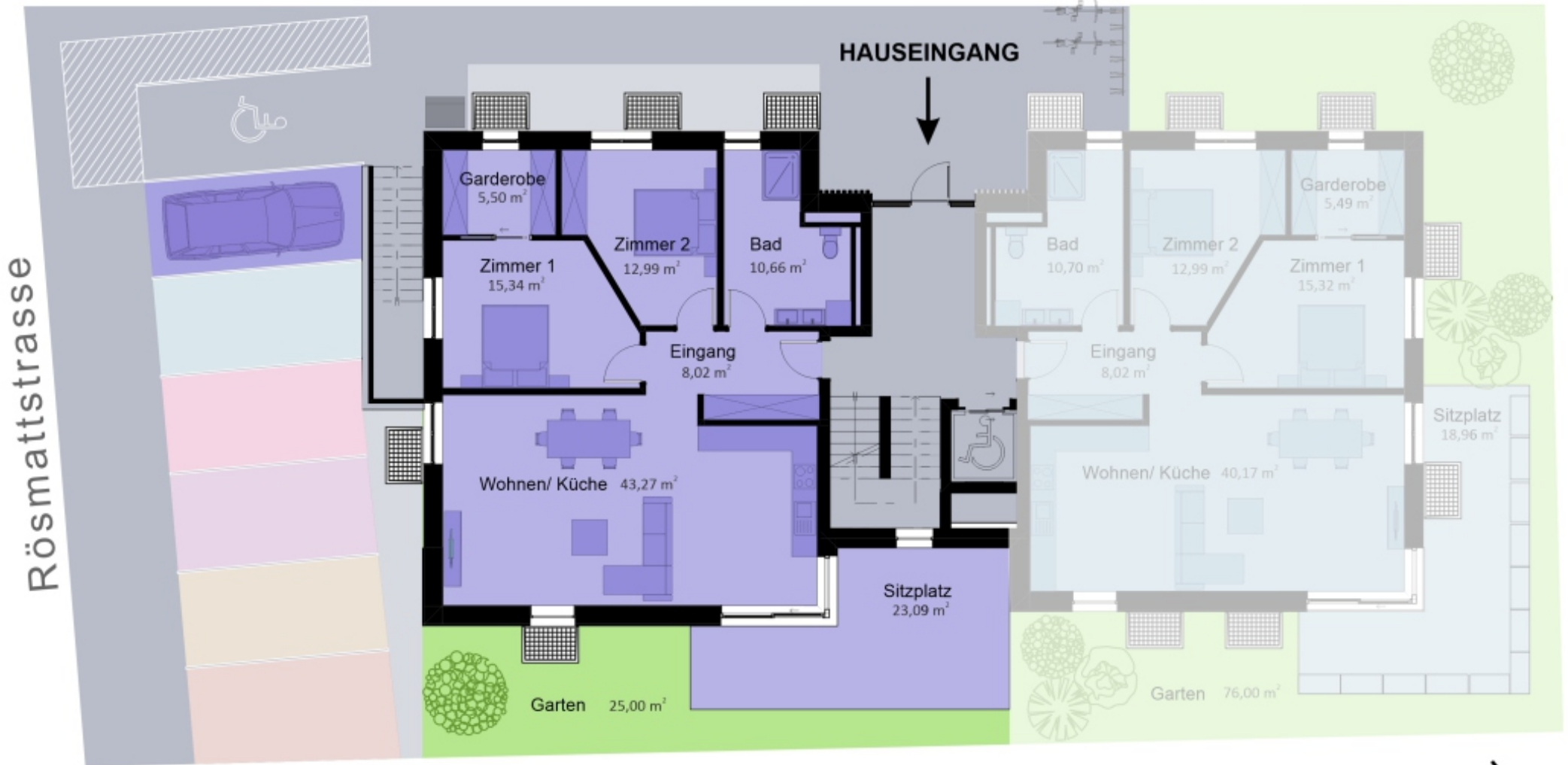
■ Gemeingut   ■ W1   ■ W2   ■ W3   ■ W4   ■ W5   ■ W6



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung

# ERDGESCHOSS

**W1 / 979** 3,5 + 0,5 Zimmer Wohnfläche 96 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> Sitzplatz 23 m<sup>2</sup> Garten 25 m<sup>2</sup> Parkplatz 1 Stk. Hobbyraum im UG



Preis CHF **897'000**

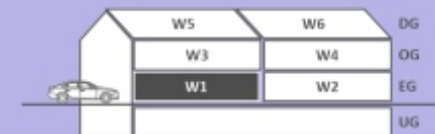
■ Gemeingut

■ Wohnung W1

■ Garten W1

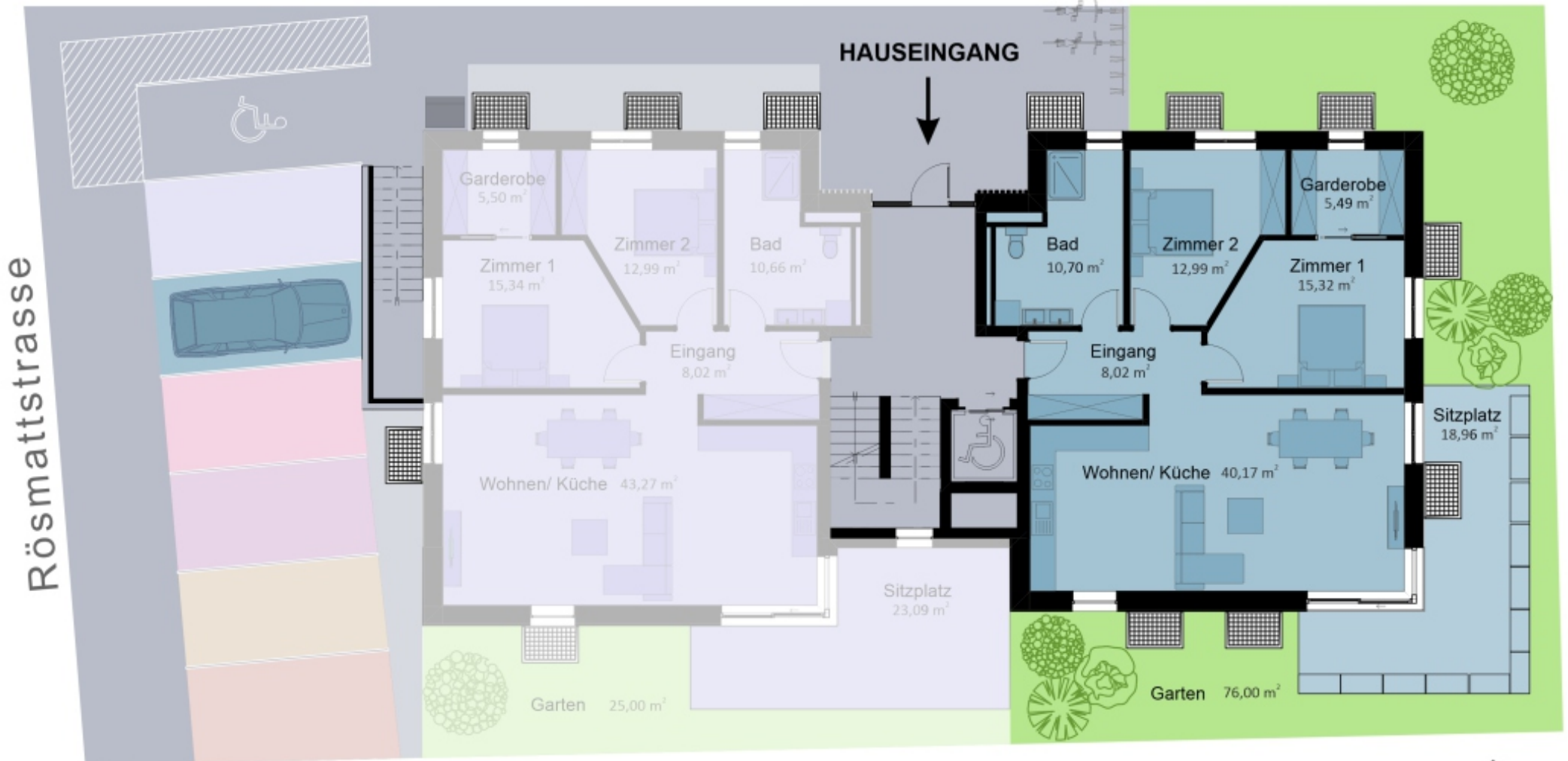


**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# ERDGESCHOSS

**W2 / 980** 3,5 + 0,5 Zimmer Wohnfläche 93 m<sup>2</sup> + 9,5 m<sup>2</sup> Sitzplatz 19 m<sup>2</sup> Garten 76 m<sup>2</sup> Parkplatz 1 Stk. Hobbyraum im UG



Preis CHF **897'000**

■ Gemeingut

■ Wohnung W2

■ Garten W2



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# OBERGESCHOSS

**W3 / 981**

3,5 + 0,5 Zimmer

Wohnfläche 72 m<sup>2</sup> + 9,8 m<sup>2</sup>

Terrasse 26,5 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>

Parkplatz 1 Stk.

Hobbyraum im UG



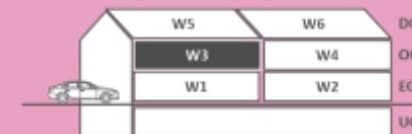
Preis CHF 738'000

■ Gemeingut

■ Wohnung W3



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# OBERGESCHOSS

**W4 / 982**

3,5 + 0,5 Zimmer

Wohnfläche 72 m<sup>2</sup> + 10,4 m<sup>2</sup>

Terrasse 26,5 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>

Parkplatz 1 Stk.

Hobbyraum im UG



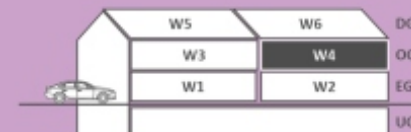
Preis CHF 738'000

■ Gemeingut

■ Wohnung W4



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# DACHGESCHOSS

**W5 / 983**

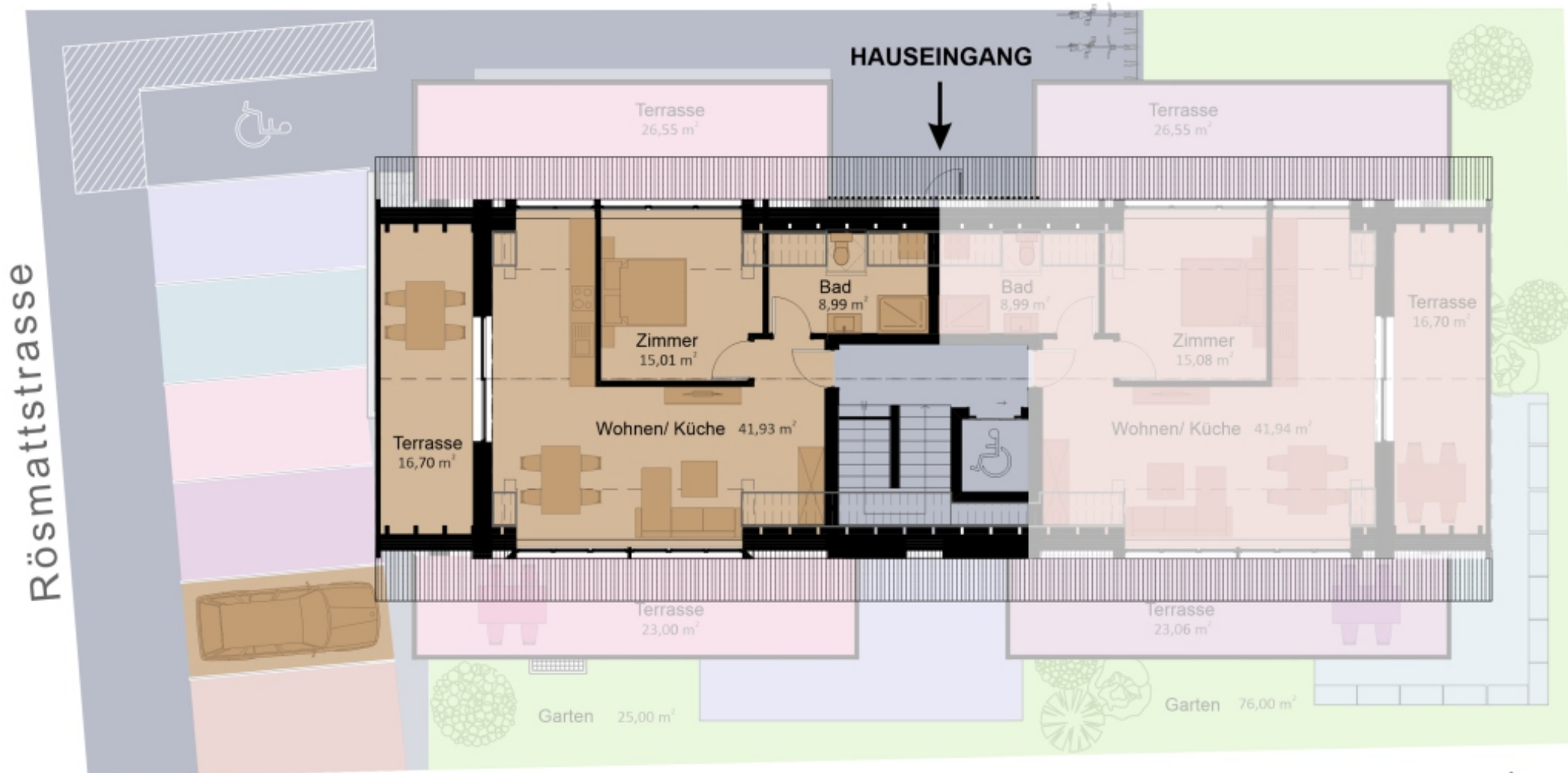
2,5 + 0,5 Zimmer

Wohnfläche 59 m<sup>2</sup> + 5,8 m<sup>2</sup>

Terrasse 13 m<sup>2</sup>

Parkplatz 1 Stk.

Hobbyraum im UG



Preis CHF **595'000**

■ Gemeingut

■ Wohnung W5



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# DACHGESCHOSS

**W6 / 984**

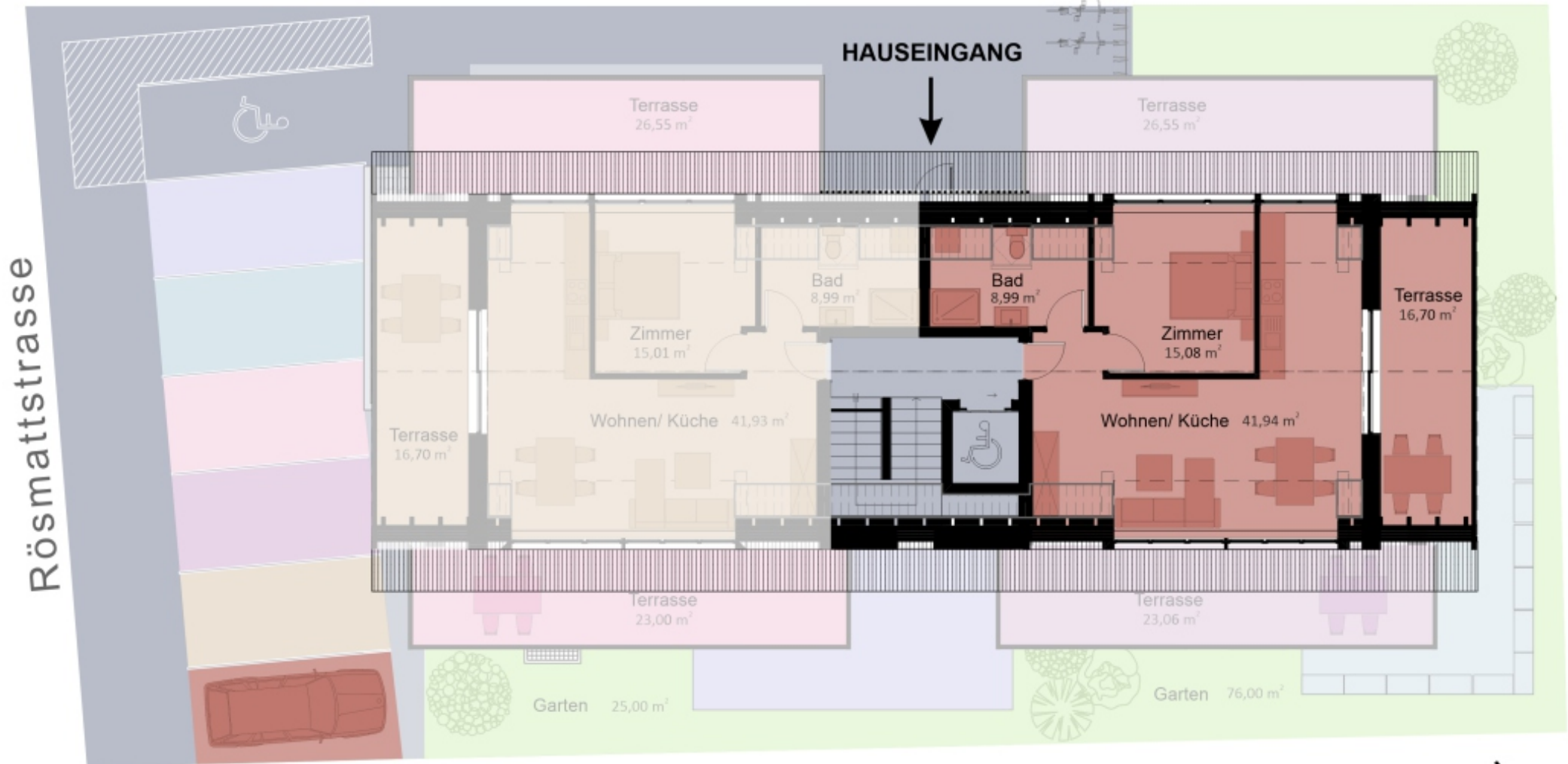
2,5 + 0,5 Zimmer

Wohnfläche 59 m<sup>2</sup> + 5,8 m<sup>2</sup>

Terrasse 13 m<sup>2</sup>

Parkplatz 1 Stk.

Hobbyraum im UG



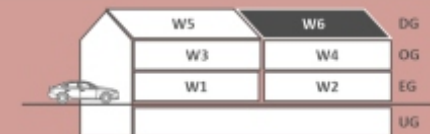
Preis CHF **595'000**

■ Gemeingut

■ Wohnung W6

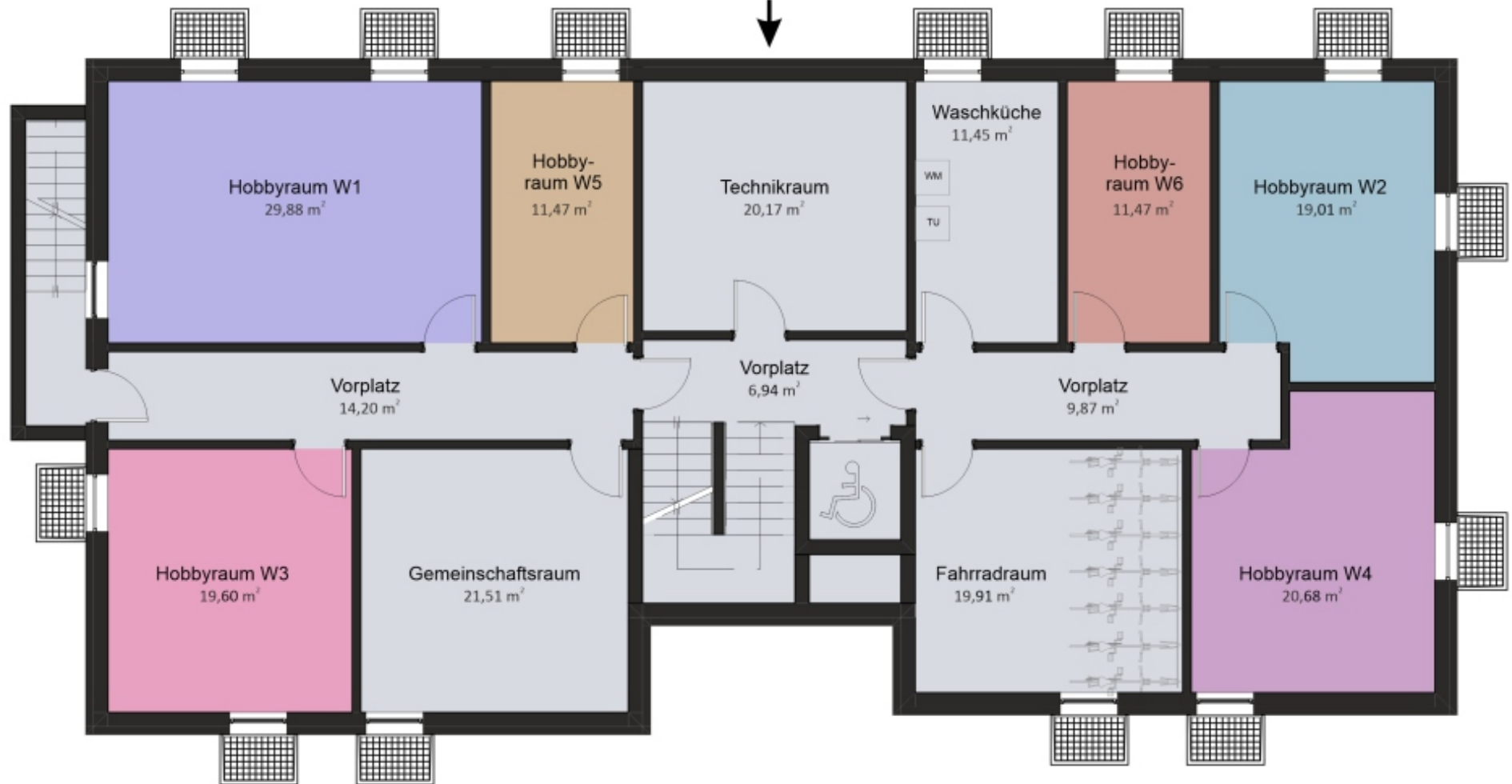


**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# UNTERGESCHOSS

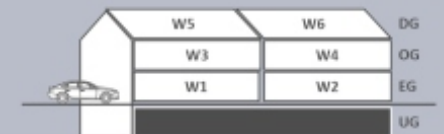
HAUSEINGANG  
↓



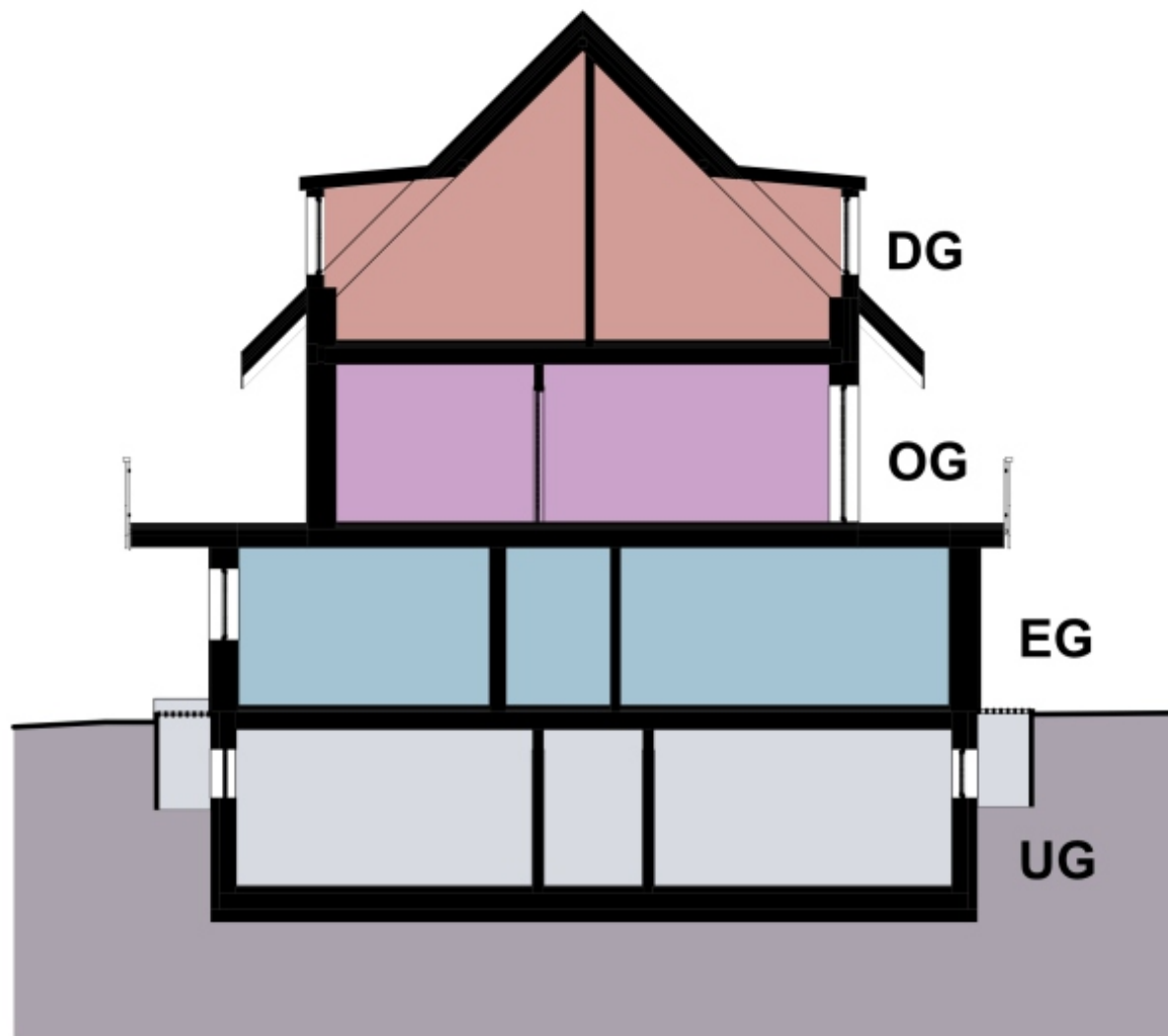
Gemeingut
  W1 (EG)
  W2 (EG)
  W3 (OG)
  W4 (OG)
  W5 (DG)
  W6 (DG)



**Beryll Immobilien AG**  
Baugesuche & Bauleitung



# SCHNITTE



■ Gemeingut    ■ W2    ■ W4    ■ W6





NORDFASSADE





SÜDFASSADE





OSTFASSADE



WESTFASSADE



# MHF mit 6 Wohnungen

Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Garten	Sitzplatz	Terrasse	Hobbyraum*	Parkplatz	Preis
W1	3,5 + 0,5	96 m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	–	30.0 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 897'000
W2	3,5 + 0,5	93 m <sup>2</sup> + 9,5 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	–	19.0 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 897'000
W3	3,5 + 0,5	72 m <sup>2</sup> + 9,8 m <sup>2</sup>	–	–	26.5 m <sup>2</sup> + 23 m <sup>2</sup>	19.6 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 738'000
W4	3,5 + 0,5	72 m <sup>2</sup> + 10,4 m <sup>2</sup>	–	–	26.5 m <sup>2</sup> + 23 m <sup>2</sup>	20.7 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 738'000
W5	2,5 + 0,5	59 m <sup>2</sup> + 5,8 m <sup>2</sup>	–	–	13 m <sup>2</sup>	11.5 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 595'000
W6	2,5 + 0,5	59 m <sup>2</sup> + 5,8 m <sup>2</sup>	–	–	13 m <sup>2</sup>	11.5 m <sup>2</sup>	1 Stk.	CHF 595'000

\*Hobbyraum beheizt und ausgebaut zu 50% an Wohnfläche angerechnet.



## BUDGETREISE - LISTE

Alle Preise Brutto inkl. aktueller MwSt.

Die Auswahl der Budgetpositionen hat ausschliesslich bei der Bauherrschaft Beryll Immobilien AG unter Vertrag stehenden Lieferanten und Unternehmer zu erfolgen.

**Küchen (Möbel, Abdeckung, Apparate):** CHF 25'000.-

**Sanitärapparate:**

Budget CHF 15'000.-

**Garderobenschrank:** CHF 3'500.-

**Boden- und Wandbeläge:**

Die Budgetpreise für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für die Materiallieferung. Das Unternehmen, das die Verlegearbeiten ausführt, wird von der Bauherrschaft bestimmt. Bis zum genannten Bruttopreis ist die Lieferung enthalten.

**Bodenbeläge: Nasszellen**

Keramische Platten CHF 42.-/m<sup>2</sup>

**Wohnräume (HNF)**

Parkett, Boden CHF 55.-/m<sup>2</sup>

**Wandbeläge: Nasszellen**

Keramische Platten CHF 42.-/m<sup>2</sup>

