LOHR Immobilier sans frontières
Siège social : 9 rue du Burglin – 68130 JETTINGEN / France
Téléphone +33 (0)3 89 70 87 14 / +33 (0) 6 76 56 02 16
Fax 03 89 70 87 14
E-Mail: welo2@wanadoo.fr

Numéro

11174 – Bel ensemble immobilier de 330 m2 habitable : comprenant un appartement indépendant situé au 1er étage et un appartement rez-de-chaussée avec une grande extension sur deux niveaux. Charmant village frontalier, situé dans un écrin de verdure dans un cadre très privilégié, avec une école, des commerces de proximité. Offrant de multiples possibilités d'usage ! idéale grande famille, bi-famille, au pair, rendement locatif, B&B ! Terrain env. 10 ares clos et aménagé, 2 garages. /// Außergewöhnliches Haus mit viel Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Großfamilie, Mehrgenerationen, Au-pair, Vermietung oder B&B. Ca. 400 m² Wohnfläche mit 7 Schlafzimmern + 1 Büro, 2 Badezimmern. Grundstück von ca. 10 Ar mit Garten, Terrassen und 2 Garagen. Zentrale Lage, nahe Tram, Bus, Schulen und der Schweizer Grenze. /// Unique property with great potential and multiple usage options some 400 m² of living space with 7 bedrooms + 1 office, 2 shower rooms and 2 bathrooms. Garden 1000 sqm with terraces. 2 garages. Great views, very calm, perfect environment for kids + pets

Sect. Leymen - Rodersdorf SO Suisse - Biederthal (à env. 1 km du Tram pour Bâle). Frontière Suisse Bourg, Hagenthal, ISB Reinach, Basel 5 - 25 min / Saint-Louis à 25 min./ Weil am Rhein à 30 min. Magnifique propriété très soignée et spacieuse env. 330 m² / bel espace de vie principal env. 40 m², salle à manger, cuisine séparée, accès terrasse / 7 chambres, 2 salles d'eau, 2 salles de bain. Plusieurs dressings, 1 bureau / Situation très au calme, vue dégagée, proche du TRAM pour la Suisse (10 min à pied) Arrêts bus au village. Situation exceptionnelle!

2 garages pour 3 voitures, atelier, chaufferie (chauffage fuel + 2 cheminées à insert feu fermé), 2 adoucisseurs au sel, 1 ballon eau chaude thermodynamique. Terrain 10 ares clos et arboré, cour d'entrée avec possibilité place de parking, magnifique terrasse et jardin. Orientation SUD!

Type de bien
Très belle maison avec excellente architecture, top située, spacieuse + lumineuse. Possibilité 3 appartements indépendants. Environnement 100 % calme, nature et outdoor! 100% Privacy!

Lieux
Biederthal / Rodersdorf SO & Bourg CH. Tram Rodersdorf SO et Leymen/frontière Suisse BielBenken à 3 - 8 min. Bus "Post Bus/ SBB" régulier pour Rodersdorf SO / arrêt de Tram, écoles. Centre équestre à 2 pas. Collèges et Lycée à Ferrette et Hégenheim, ISB via Tram à Aesch et Reinach Suisse.

Code postal
68480

Prix
885000

Surface habitable
some 330 sqm. Living area of approx. 35 sq. m. with a fireplace, 7 bedrooms, 1 office, and 4 bathrooms. Separate apartment with its own entrance.

Terrain
10 ares, terrace, courtyard with several park ing spaces, 2 garages for 3 cars.

Description detaillée

Maison lumineuse, chaleureuse & spacieuse. Très fonctionnelle, belles pièces, idéalement agencée et située. Belles prestations :
Rez-de-chaussée:
Belle entrée, débarras/penderie, salle d’eau, WC séparé, salon-séjour, salle à manger, cuisine, 1 bureau, 1 WC séparé, 1 salle d’eau, 1 chambre, plusieurs accès à la terrasse.
1er étage:
1 chambre + penderie intégrée, 1 salle de bain, 1 bureau ou chambre (au choix), 1 chambre XXL.
Garage porte électrique pour deux voitures, local chaufferie, local atelier, adoucisseur et chauffe-eau thermodynamique
Appartement indépendant:
Entrée + débarras
1er étage: salon-séjour, accès balcon env. 16 m2 avec vue dégagée sur la nature, cuisine, 3 chambres, 1 salle de bain, 1 WC séparé. Accès aux combles.
Garage pour une voiture avec local chaufferie et chaufferie.
Annexes: stockage bois, terrasse + pergola

Prestations

Grande entrée, 2 cheminées, poutres apparentes, grande cuisine séparée, plusieurs placards intégrés. Plusieurs accès à l'extérieur/terrasse. Fenêtres double vitrage en PVC, deux adoucisseurs, deux chaudières fuel, 1 chauffe-eau thermodynamique. Deux garages dont 1 avec porte électrique. Possibilité de créer 2 voir 3 appartements avec entrée distinctes. Fibre optique (internet), environnement très vert, situé en impasse avec vue panoramique. Très au calme, situation idyllique.

Réglementation immobiliére

Honoraires charge vendeur DPE: D = 167 GES: D = 38 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 5.720 € et 7.790€ par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Deutsch:

Grenzregion Leymen–Rodersdorf–Biederthal

Nur etwa 1,5 km von der Straßenbahnlinie nach Basel entfernt, in einer natürlichen und absolut ruhigen Umgebung gelegen, bietet dieses geräumige und außergewöhnlich gepflegte Anwesen viel Charme und Privatsphäre. Die Wohnfläche von ca. 330 m² umfasst ein ca. 40 m² großes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, eine separate Küche mit Zugang zur Terrasse, insgesamt 7 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 Duschbäder, mehrere Ankleidezimmer und ein Arbeitszimmer. Das Haus besticht durch seine außergewöhnliche Architektur, seine lichtdurchfluteten Räume und seine vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal, um bis zu 3 separate Wohneinheiten zu schaffen. Das wunderschön angelegte, ca. 10 Ar große Grundstück ist vollständig umzäunt und landschaftlich gestaltet. Eine große Südterrasse, eine freie Aussicht, absolute Ruhe und absolute Privatsphäre machen dieses Anwesen besonders attraktiv. Zudem verfügt es über 2 Garagen für insgesamt 3 Fahrzeuge, eine Werkstatt, zwei Heizungsräume (Ölheizung) und 2 Kamine. Hof mit zusätzlichen Parkplätzen. Ideale Lage in der Nähe der Schweizer Grenze sowie der ISB Reinach und Basel, mit schneller Anbindung per Tram und Bus. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Platz und Lebensqualität suchen. Sehr ruhig, naturnah, nahe Waldrand, kein Verkehr, fantastischer Fernblick auf Jura und in den Sundgau. Ideal zum Wandern, Joggen und Radfahren, natürlich auch für Kinder, Katzen und Hunde. Ein Besuch lohnt sich!

English

Located in the highly sought-after area on the outskirts of Leymen, Rodersdorf, and Biederthal, just about 1.5 km from the tram line providing direct access to Basel, this exceptional property offers space, tranquility, and remarkable potential in a truly peaceful setting. With approximately 330 sqm of living space, the house features a generous and wellbalanced layout. The main living area, approximately 40 sqm, is bright and welcoming, opening onto the terrace, and is complemented by a separate dining room and a fully selfcontained kitchen. The property includes 7 bedrooms, 4 bathrooms, several walk-in closets, and a dedicated office space. Designed with comfort and flexibility in mind, the house offers excellent potential for multi-family use or conversion into up to three independent units, depending on needs. Set on a beautifully maintained and fully enclosed garden of approximately 1000 sqm, the outdoor space is private and thoughtfully landscaped. A large south-facing terrace enhances the quality of life and offers an unobstructed, breathtaking view in complete privacy. You'll enjoy sunshine from morning to night. Garages accommodating up to 3 vehicles, a workshop space, two boiler rooms with oil-fired heating, two fireplaces, and a parking spot in the courtyard. Ideally located near Basel, the ISB Reinach, and Swiss border infrastructure, with quick access to public transportation (tram and bus), this property combines rare tranquility with excellent connectivity. International neighbours, basic amenities in the village, farmers' markets also in the villages around you. The small town of Ferrette, where you will also find a secondary school, all kinds of shops and good restaurants..., is only a 10-minute drive away.



























































































































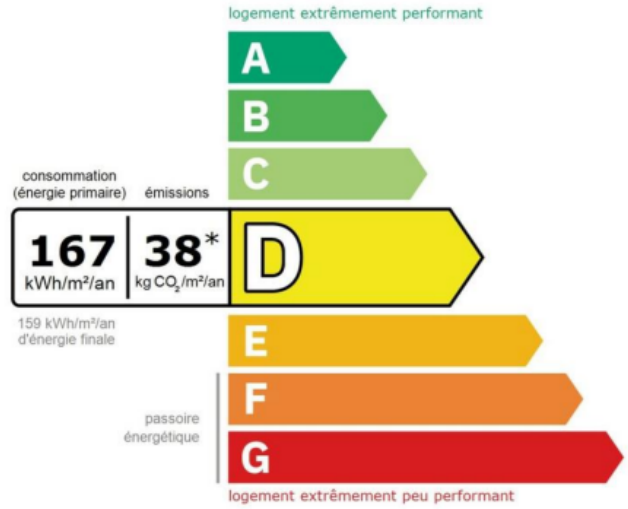




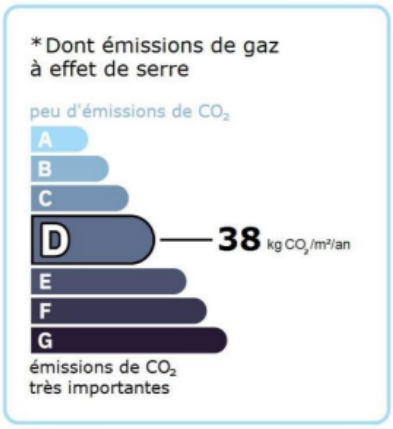




Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



Ce logement émet 12 623 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 65 404 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **5 720 €** et **7 790 €** par an