



# Villa Ventana

Wohlfühlen im ländlichen Zentrum



Bahnhofstrasse 17 | 4118 Rodersdorf | [immo@sbs-ag.ch](mailto:immo@sbs-ag.ch) | [www.villaventana.ch](http://www.villaventana.ch)

## I N H A L T

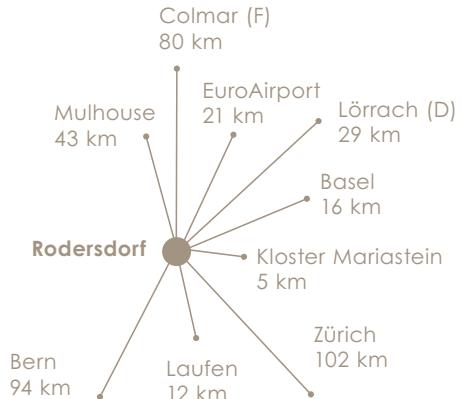
Rodersdorf .....	3
Situationsplan .....	4
Umfeld .....	5
Geschichte der Villa Ventana .....	6
Das Projekt .....	7
Innengestaltung .....	8
Wohnungsübersicht .....	9
4.5-Zimmer 2. OG.....	10-11
+ Dachzimmer (C1)	
Sechs Schritte zur Traumwohnung ...	12-13
Kurzbeschrieb Technik.....	14-15
und Materialisierung	

# RODERSDORF

Sanfte Jurahügel, Burgen, das Kloster Mariastein und die Grenze ins französische Elsass prägen die Umgebung der Ortschaft Rodersdorf im Kanton Solothurn. Mit ihren rund 1350 Einwohner\*innen bietet die Gemeinde ein ideales Zuhause für alle, die ein ländliches Umfeld und eine intakte Dorfgemeinschaft schätzen und gleichzeitig Wert auf die Nähe zum urbanen Umfeld Basels legen.

Im historischen Dorfkern von Rodersdorf liegt die Endstation der längsten Tramstrecke Europas, die Linie 10, die durchs Leimental mitten in die Stadt Basel, an den dortigen Bahnhof SBB und weiter bis nach Dornach führt. Rodersdorf ist eine lebendige Ortschaft, die über einen Dorfladen mit Postagentur, einen Bancomat der Raiffeisen, Gastronomieangebote und einen Mobility-Standplatz verfügt.

Die Gemeinde ist an den Spiteverein solothurnisches Leimental angeschlossen und garantiert neben dem Dorfarzt, Psycho- und Physiotherapie sowie komplementär-medizinischen Angeboten, Besuchs- und Fahrdiensten für eine gute gesundheitliche Grundversorgung. Verschiedene kulturelle Freizeitangebote sorgen für aktive Abwechslung. In Rodersdorf gibt es einen Gemeindesaal, eine Primarschule, einen Kindergarten sowie diverse Spielgruppen.



## RODERSDORF AUF EINEN BLICK

- Historischer Dorfkern mit der Kirche St. Laurentius, die auf das späte 12. Jahrhundert zurückgeht
- Natürliche Umgebung mit Wald, Reben und Feldern
- Ausflugsziele Ruine Landskron, Kloster Mariastein, Sundgau (für Fahrradtouren mit herrlichen Kulissen)
- Die Tramlinie 10 führt direkt in die Basler Innenstadt und zum Bahnhof SBB Basel
- Einkaufsmöglichkeit im Dorfladen
- Tagesschule / Mittagstisch
- Über 30 Ortsvereine und Gruppierungen



# SITUATIONSPLAN



# U M F E L D

## **Das wohnliche Umfeld im Dorfkern**

Die Villa Ventana liegt im Herzen von Rodersdorf zwischen der Tram-Endstation der Linie 10 und dem Dorfladen mit Postagentur. Die zentrale Lage der mit grossem Respekt vor der Geschichte neu konzipierten und modernen Liegenschaft, der barrierefreie Zugang zu allen Wohnungen sowie die langjährige Erfahrung eines innovativen Architektenteams machen die Villa Ventana zu einem attraktiven Zuhause für Menschen in allen Lebensphasen.

Die nordöstliche Ausrichtung der Balkone auf der Rückseite des Hauses verspricht einen sonnigen Start in den Tag. Die grosszügige Fläche vor dem Haus bietet zwischen schattenspendenden Bäumen Platz für fünf Parkplätze und geht in einen attraktiven Eingangsbereich über.

## **Gehobenes Wohnen**

Dank einem Lift sind alle Wohnungen bequem und barrierefrei erreichbar. Waschmaschine und Tumbler befinden sich jeweils in den eigenen Wohnungen, zu jeder Einheit steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Das ganze Gebäude verfügt über einen gehobenen Ausbaustandard mit guter Schalldämmung. Die Wärmedämmung der Fassade, des Dachs und der Fenster erfolgt nach den aktuellen Standards der Energieeffizienz. Eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe garantiert nachhaltiges Heizen in Sinne der Schweizer Energiestrategie 2050.



Villa Ventana

## **DIE GESCHICHTE DER VILLA VENTANA**

Die Geschichte der Villa Ventana beginnt vor über 100 Jahren. Die Grundmauern des alten Bauernhauses im Zentrum von Rodersdorf stammen noch aus dem 19. Jahrhundert. 1967 wurde der ehemalige Bauernhof zu einer Glaserei umgebaut. Bis 2017 wurde das Haus als stilles Gewerbegebäude genutzt. Die Vergangenheit der qualitativ hochwertigen Glasarbeiten über ein halbes Jahrhundert führten nun bei der Umsetzung des Neubauprojekts zum Namen «Villa Ventana». Ventana steht in spanischer Sprache für Fenster und inspirierte das Architektenteam denn auch zu einer baulichen Umsetzung mit viel Licht, grosszügigen Fensterflächen und etlichen Sonnenmomenten.

Nach über einem Jahrhundert wurde nun ein neues Kapitel in der Geschichte dieses Hauses geschrieben: Mit viel Liebe zum Detail entstanden fünf Eigentumswohnungen auf drei Stockwerken unter dem Dach der Villa Ventana.



## DAS PROJEKT

### **Das neue Zuhause als Lebensmittelpunkt**

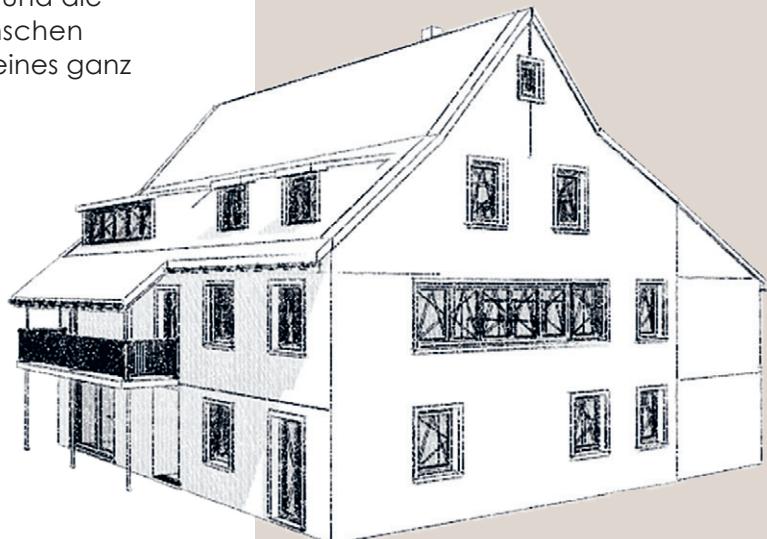
Mit dem Um- und Neubau dieser historischen Liegenschaft wurden Tradition und Moderne respektvoll verbunden. Das neue Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten schafft Raum, der mit neuem Leben und Geschichten gefüllt wird.

Grosszügig gestaltete Wohnräume mit viel Licht und die Berücksichtigung von individuellen Ausbauwünschen der Käufer\*innen ermöglichen die Realisierung eines ganz persönlichen Wohnraumes.

Die Wohnungen sind exakt auf die Wünsche der Bewohner\*innen zugeschnitten. Darum erfolgte die Gestaltung der Wohnungen gemeinsam mit dem Architektenteam.

Nicht nur Küche und Badezimmer, sondern auch die Grundrisse und alle verwendeten Materialien wurden zusammen entwickelt und auf die Bedürfnisse und Ansprüche der Eigentümer\*innen abgestimmt.

Praktisch – harmonisch - individuell: Mit diesen drei Grundsätzen werden die eigenen vier Wände zu Ihrem individuellen Zuhause.



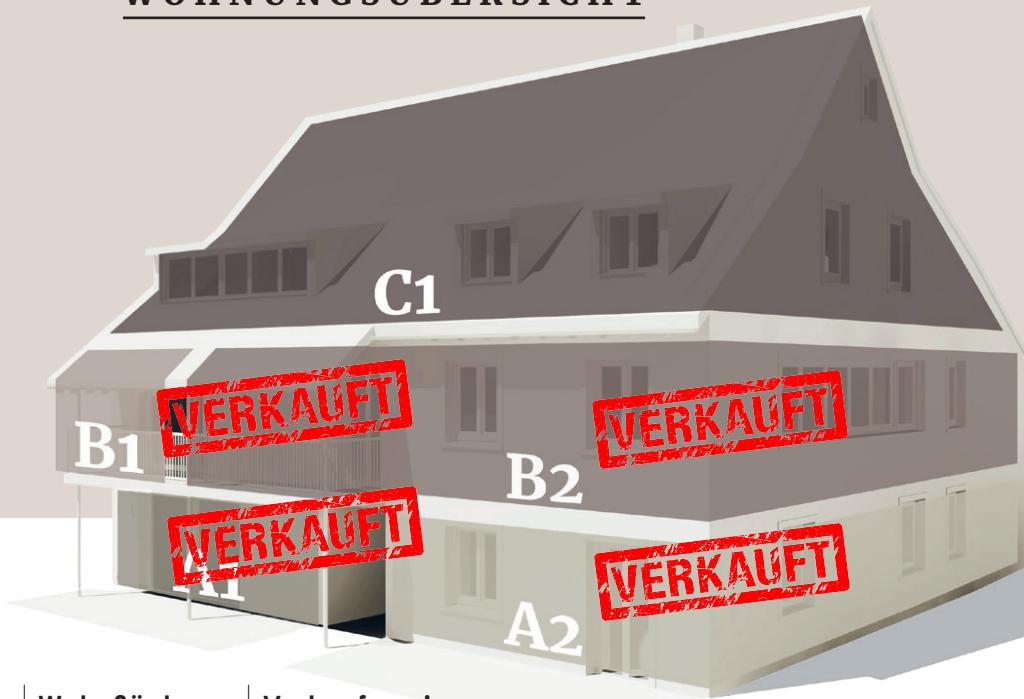
## INNENGESTALTUNG



ENTSCHEIDEN  
SIE MIT!

Ihre Wohnung ist Ihr Zuhause –  
gestalten und entwickeln  
Sie es mit und bringen Sie  
Ihre Ideen für die Innenraum-  
ausführung mit ein.

## WOHNUNGSÜBERSICHT

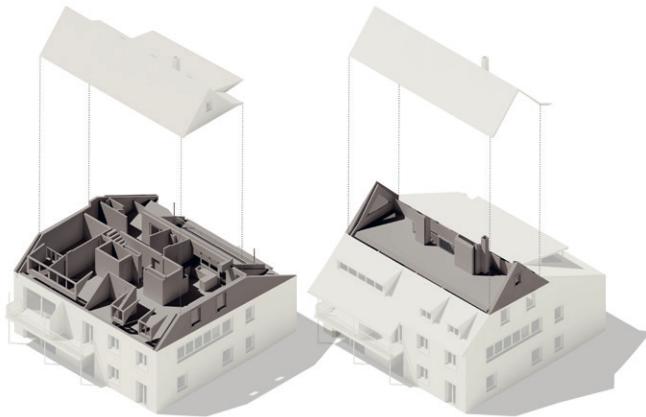


Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Verkaufspreis
C1	2. OG	4.5 + Dachzimmer	129 m <sup>2</sup> + 44 m <sup>2</sup>	CHF 1'150'000



Villa Ventana

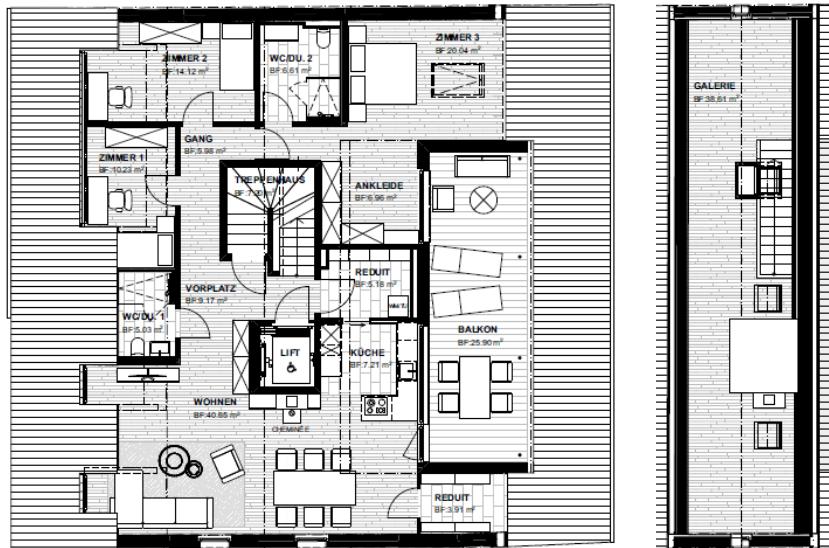
## 4.5 - Z I M M E R + D a c h z i m m e r



Zimmer	4.5 (129 m <sup>2</sup> )
Dachzimmer	1 (44 m <sup>2</sup> )
Stockwerk	2. OG
Zustand	Neubau
Nachhaltigkeit	Minergie Standard
Barrierefrei	Lift
Kellerabteil	8.5 m <sup>2</sup>
Balkon Nord-Ost	26.5 m <sup>2</sup>
Bezug	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'150'000
Parkplatz	Inklusive (CHF 9'000)

### Ein Traum unter dem Dach

Liebhaber\*Innen von Dachwohnungen kommen hier voll auf ihre Kosten. 4.5 Zimmer auf 129 Quadratmetern, lichtdurchflutet dank grosszügiger Dachaufbauten und einem Balkon nach Nordosten, ein Master Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank, ein grosszügiges Bad, eine Galerie, ein offenes Cheminée sowie ein Lift, der direkt in die Wohnung führt – ein Wohntraum in seiner schönsten Form. Im Dachgeschoss steht zudem ein weiterer Raum mit 44 Quadratmetern zur Verfügung, ideal als Büro, Kinderzimmer, Atelier oder ganz einfach nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzbar.





# IN SECHS SCHRITTE ZU IHRER NEUEN TRAUMWOHNUNG

## **1. KONTAKT SBS AG**

Kontaktaufnahme mit der SBS AG in Pratteln:

Joey Borschberg  
Assistent Geschäftsleitung SBS AG  
061 551 55 32  
immo@sbs-ag.ch

---

### **ZIEL:**

- BESICHTIGUNG VOR ORT
- VORSTELLUNG PROJEKT



## **2. KONTAKT MIT IHRER BANK**

Kontaktaufnahme mit Migros Bank oder Ihrer Hausbank.

Roger Axmann  
Leiter Niederlassung Reinach  
061 717 63 15  
roger.axmann@migrosbank.ch

---

### **ZIEL:**

- KLÄRUNG FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN



## **3. KAUF-PROZESS**

In Zusammenarbeit mit der Migros Bank bzw. Ihrer Hausbank unterstützen wir Sie bei der Abwicklung des Kaufprozesses.

---

### **ZIEL:**

- UNTERZEICHNUNG KAUFVERTRAG

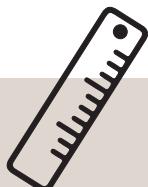


## 4. KONZIPIERUNG IHRER WOHNUNG

Reden, denken, planen, überarbeiten und umsetzen. In einem interaktiven Prozess kreieren wir mit Ihnen Ihr eigenes Paradies.

### ZIEL:

- VERABSCHIEDUNG GRUNDRISS-PLANUNG UND MATERIALISIERUNG



## 5. ERSTELLUNG IHRER WOHNUNG

Basierend auf der Planung wird Ihre massgeschneiderte Eigentumswohnung erstellt

### ZIEL:

- SCHLÜSSELÜBERGABE IHRER WOHNUNG



## 6. EINZUG



Ihre Traumwohnung ist nun bereit für Sie.

### ZIEL:

- HÖCHST ZUFRIEDEN BEZIEHEN SIE IHR PARADIES MIT DEM GEFÜHL, DIESES SELBST KREIERT ZU HABEN.



## **KURZBESCHRIEB TECHNIK UND MATERIALISIERUNG**

---

### **Wände und Fassade**

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Wände im Untergeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden in Backstein oder Ortsbeton erstellt. Die Innenwände der Wohnungen werden entweder in Leichtbau/Trockenbauweise oder aus statischen Gründen in Backstein/Beton ausgeführt. Treppenhauswände und Liftschacht gehören zur Tragkonstruktion und werden in Beton erstellt. Die Kellertrennwände sind aus Metallgitter-Elementen (Stahllamellen) gefertigt.

Die bestehenden Fassaden werden mit einer Steinwolldämmung versehen. Bestehende Versätze in der Mauer werden mit Dämmung ausgeglichen. Sturz und Leibungen werden mit Fassadendämmmaterial erstellt, Aluminium Fensterbank eloxiert und einbrennlackiert.

### **Bedachung**

Wardach-Systemaufbau mit Wärmedämmung und genügend Speichermasse für den sommerlichen Wärmeschutz.

### **Balkone und Terrassen**

Balkon- und Terrassengeländer in Stahl, verzinkt und pulverbeschichtet.

### **Fenster, Türen und Tore**

Ein- und zweiflügige Holzfenster, Natur oder gestrichen, nach Minergie-Standard, 3-fache Wärmeschutzverglasung. Hebeschiebetür aus Holz, schwellenlos, umlaufende Dichtung ebenfalls mit Wärmeschutzverglasung 3-fach.

Hauseingangstüre aus Holz, lackiert, mit Glaseinsatz, Wohnungseingangstüren aus lackiertem oder beschichtetem Holz mit Mehrpunkteschliessung, Sicherheitsschild und Türspion. Schliesssystem für alle Türen (Eingang, Wohnung, Briefkasten und Kellerraum) mit Schlüssel eines registrierten Schliesssystems.

### **Sonnenschutz**

Sämtliche Rechteck-Fenster werden mit einem elektrisch gesteuerten Raffstören VR 70 oder VR 90 versehen. Beschattungsanlage bei den Dachfenstern ist integriert im Fenstersystem. Sonnenschutz des Dreieckfensters durch innere Beschattung.

### **Elektroinstallationen**

Brandfallsteuerung der RWA-Anlage im Treppenhaus. Jede Wohnung verfügt über eine Video-Türsprechanlage.

In jedem Zimmer zwei bis drei 3-fach-Steckdosen (davon je eine geschaltet) sowie eine Multimediateckdose.

In jedem Zimmer mindestens eine Deckenlampenstelle. Einbauleuchten in Küche, Bad, Dusche und Korridor. Sämtliche Lamellenstoren elektrisch betrieben, Außensteckdose und eine Leuchte pro Balkon und Terrasse.

## **Heizung/Lüftung**

Die Heizungsversorgung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum im Untergeschoss. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen geschieht mittels Bodenheizung. Kontrollierte Lüftung in den WC/Bad-Räumne sowie in fensterlosen Reduits und im Untergeschoss.

## **Aufzug**

Das Haus verfügt über einen vollumfänglich rollstuhlgängigen Personenlift für bis zu 630 kg bzw. 8 Personen bis ins 2. Obergeschoss. Lift öffnet per Schlüssel direkt in die Maisonettewohnung. Kabinengrösse ca. 140/110 cm, rollstuhlgängig, Typ: Schindler 3300 oder gleichwertig.

## **Gipser/Maler**

Zwischenwände werden in Trockenbauweise erstellt (Ständerkonstruktion mit Doppelbeplankung Gipskartonplatten 12.5 mm). Türen mit Stahlzargen (Umfassungszarge & Schiebetürzarge).

Wände und Decken in Weissputz Q3 verspachtelt oder mit Abrieb 1.0 mm oder gestrichen in NCS Farben. Wände können wunschgemäß tapiziert werden (Budget).

## **Umgebung**

Fünf Parkplätze mit Sickersteinen oder Rasengittersteinen verlegt. Begrünung der Umgebungsfächen, Rasen, Gebüsche und 3 Bäume werden gepflanzt. Zufahrt zu den Parkplätzen wird mit Gussasphalt versehen inkl. Entwässerung/Ablaufrinnen.

## **Budgetpositionen**

- Küche
- Bad
- Schränke
- Schreinerarbeiten
- Tapete
- Bodenbeläge
- Cheminée (Wohnung C1)

Budgetpositionen gemäss Budgetliste. Änderungen und Spezialwünsche der Käuferschaft gegenüber dem Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten und durch die Verkäuferschaft bzw. die SBS AG bewilligt werden. Die daraus resultierenden Mehr- und Minderkosten werden wie in den allgemeinen Bestimmungen beschrieben verrechnet und von der Käuferschaft getragen.

## **Bemerkungen**

Die Visualisierungen können vom Baubeschrieb abweichen. Änderungen, die keine qualitativen Auswirkungen gegenüber dem Baubeschrieb haben, bleiben vorbehalten. Die Flächenangaben auf den Plänen können geringe Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Bauausführung aufweisen.



## ARCHITEKTUR UND VERKAUF



Erster Kontakt

**Joey Borschberg**

immo@sbs-ag.ch  
061 551 55 32



**Christine Frey**

Innenarchitektur  
Inhaberin, Geschäftsführerin  
christine.frey@sbs-ag.ch



**Stefan Sick**

Architektur  
Inhaber, Geschäftsführer  
stefan.sick@sbs-ag.ch

**SBS AG smart building solutions**

HDW, Hardstrasse 1  
4133 Pratteln

Reden, denken, planen,  
überarbeiten und umsetzen.

Die SBS AG bietet erweiterte  
Architekturdienstleistungen für  
Kunden im Wohnungsbau,  
Gesundheits- und Heimwesen  
sowie Büro- und Industriebauten an.



**SBS AG**

SMART • BUILDING • SOLUTIONS