



OFFRE EXCLUSIVE

L'Ancienne Douane

La Combe 19 • 2912 Roche d'Or • Canton du Jura

Une maison avec du charme et de l'histoire

Construit en 1923, habitable toute l'année

État: octobre 2026

6 pièces + cuisine
160 m² de surface habitable

CHF 670'000
Prix de vente indicatif

1'508 m²
Terrain total

Contact & Visite

Martin Burger • +41 79 205 42 59 • m.burger@virtualteam.ch

1. Aperçu du bien

Désignation du bien	Ancienne douane indépendante, 3 niveaux, construite en 1923
Adresse	La Combe 19, 2912 Roche d'Or, Commune de Haute-Ajoie, Canton du Jura
Pièces	6 pièces (hors cuisine), salle de bain, douche, 3 WC
Surface habitable	env. 160 m²
Parcelle maison (n° 306)	235 m² E-GRID: CH 93447 00693 44
Parcelle terrain (n° 307)	1'273 m² E-GRID: CH 95934 47006 46
Chauffage	Pompe à chaleur air/eau Viessmann (2021) avec 14 radiateurs, en option 4 poêles à bois, 1 cuisinière à bois et une cheminée ouverte
Mobilité électrique	Borne de recharge pour véhicules électriques (2024)
Prix de vente indicatif	CHF 670'000
Reprise	par arrangement

À qui s'adresse cette maison?	
Convient à	– Lieu de ressourcement, résidence secondaire ou maison de vacances – Amoureux de la nature en quête de calme et d'isolement – Acheteurs mobiles: en cas d'humidité ou de neige, la route déneigée par Glère sert d'alternative au chemin agricole
Moins adapté à	– Résidence principale avec trajet quotidien domicile-travail (temps de trajet: voir chapitre 2) – Personnes à mobilité réduite: trois niveaux, escaliers raides, sans accès adapté

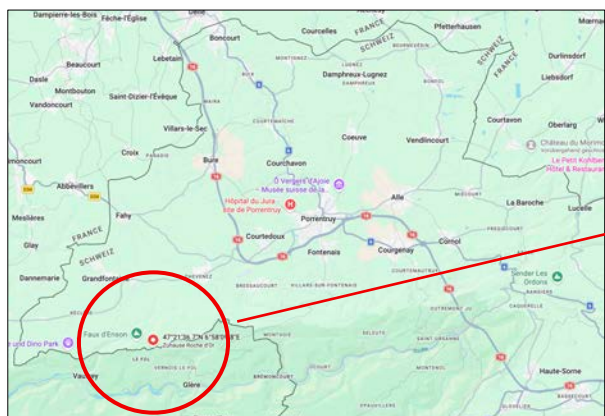
2. Situation & Environnement

L'ancienne douane est idéalement située le long du chemin agricole «La Combe», dans la commune de Haute-Ajoie, Canton du Jura. Le léger dénivelé offre une vue dégagée sur le Jura français jusqu'au Chasseral.



- Chemin «La Combe» généralement bien praticable avec des véhicules ordinaires
- Itinéraire alternatif de St-Ursanne via Glère – bien praticable toute l'année, déneigé par la commune jusqu'à la maison en hiver
- Localité la plus proche: St-Ursanne env. 8 km – vieille ville médiévale, commerces, restaurants
- Grâce à la Transjurane, Roche d'Or est facilement accessible (Bâle, Delémont, Porrentruy)
- Temps de trajet depuis Roche d'Or (env.): St-Ursanne 25 min, Porrentruy 25 min, Delémont 40 min, Bâle 1 h 15 min

Roche d'Or doit son nom au soleil couchant, dont les derniers rayons frappent le grand rocher qui se dresse à l'ouest du village, sur la route de Lavaux.



L'ancienne douane (parcelle 306) est située directement sur le chemin non goudronné «La Combe» menant à Roche d'Or. Ce chemin agricole est généralement bien praticable avec des véhicules ordinaires et est volontiers emprunté par la population locale.

Par grande humidité ou forte neige, l'utilisation du chemin peut toutefois s'avérer difficile, voire impossible. Il existe alors toujours l'alternative de passer par Glère pour rejoindre St-Ursanne. Cette route est bien praticable toute l'année et est déneigée par la commune jusqu'à la maison en hiver.

Sur la parcelle terrain (parcelle 307) se trouve un abri pour les outils de jardinage et le bois de chauffage. Une partie est utilisée gratuitement par le voisin comme pâturage (sans contrat, sans délais).



3. Rénovations effectuées

Année	Points clés	
2010	Extérieur	Nouvelle remise en bois construite (utilisée aujourd'hui pour la technique de chauffage) Maison entièrement repeinte
	Intérieur	Toutes les fenêtres peintes
	Rez-de-ch.	Cheminée ouverte installée Cuisinière à bois installée
	Combles	Fenêtres de toit installées Buanderie aménagée
2015	Intérieur	Toute la maison peinte avec des peintures anglaises Nouvelles canalisations électriques et d'eau posées
	1er étage	Salle de bain entièrement rénoverée, pose de la baignoire Sheffield en fonte de Burlington
	Combles	Nouveau conduit de cheminée et poêle à bois installés Douche à l'italienne, nouveau lavabo (Burlington) et nouveaux accessoires Burlington installés Grande porte-fenêtre installée dans la douche
2021	Extérieur	Maison entièrement repeinte (avec échafaudage)
	Intérieur	Chauffage central avec 14 radiateurs et alimentation en eau chaude installés, pompe à chaleur air/eau avec technologie de pointe incl. télécommande via application installée
2023	Cuisine	Nouveau robinet installé (Villeroy & Boch)
2024	Extérieur	Borne de recharge pour véhicules électriques installée
2025	Extérieur	environ 30 arbres abattus à proximité de la maison en raison du risque de chute
2026	Intérieur	Installation sanitaire des combles jusqu'à la canalisation entièrement rénoverée, séparée des eaux pluviales

Remarque: Toutes les rénovations ont été réceptionnées et approuvées par les autorités dans le cadre de l'installation de la pompe à chaleur.

4. Rez-de-chaussée – Salon, Salle à manger, Cuisine

Les murs porteurs d'environ 60 cm d'épaisseur assurent une régulation naturelle de la température. Le rez-de-chaussée avec son parquet rénové allie charme historique et confort moderne.



Salon avec cheminée ouverte, plafond en poutres de bois et poêle à bois – vue sur l'ancienne porte de douane





Salle à manger avec poêle à bois (à droite sur la photo)



Cuisine avec cuisinière vitrocéramique et carrelage damier

5. Premier étage – Atelier, Chambre d'amis, Salle de bain

Le premier étage impressionne par sa salle de bain spectaculaire et son espace de vie lumineux, qui peut également servir d'atelier ou de bureau.



Espace de vie lumineux ou atelier



Chambre d'amis avec poêle à bois



La salle de bain et la grande baignoire – un bijou

6. Combles – Chambre, Douche, Buanderie

Les combles aménagés sont le point fort de la maison: poutres apparentes, poêle à bois, une douche Burlington unique et beaucoup d'espace pour vivre et rêver.

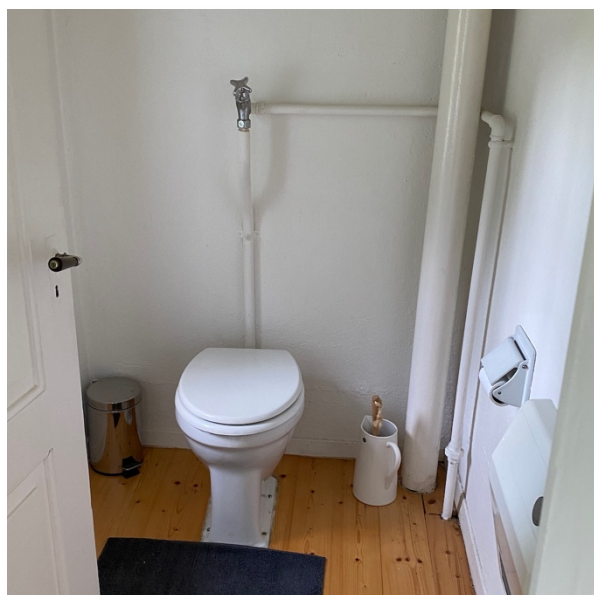


Chambre dans les combles avec poutres apparentes, poêle à bois et coin salon





WC / Lavabo et douche à effet pluie avec accessoires Burlington



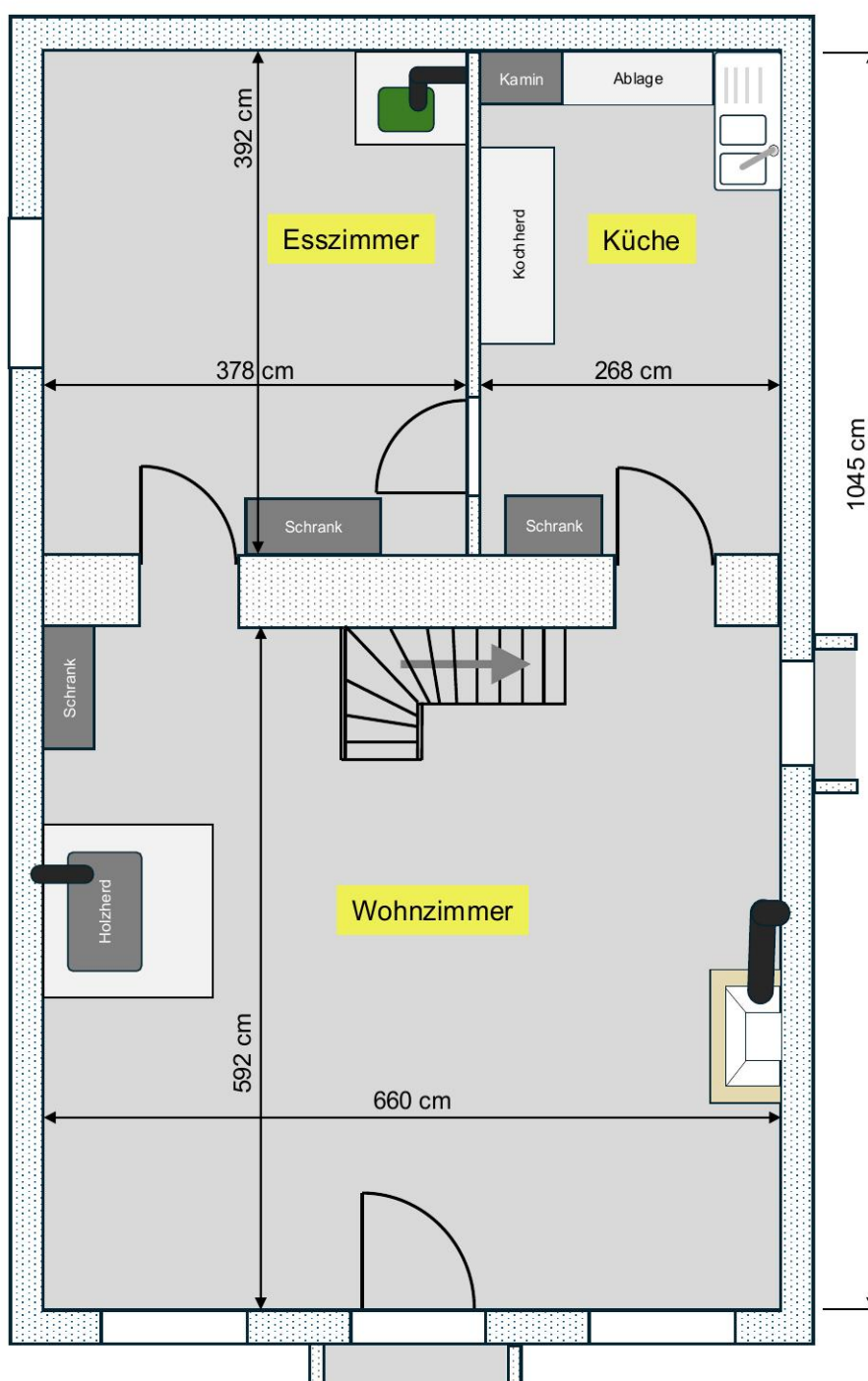
WC des étages inférieurs et buanderie dans les combles

7. Plans (Échelle 1:20, indications approximatives)

Les plans montrent la répartition des pièces avec les dimensions. Toutes les indications sont des valeurs approximatives.

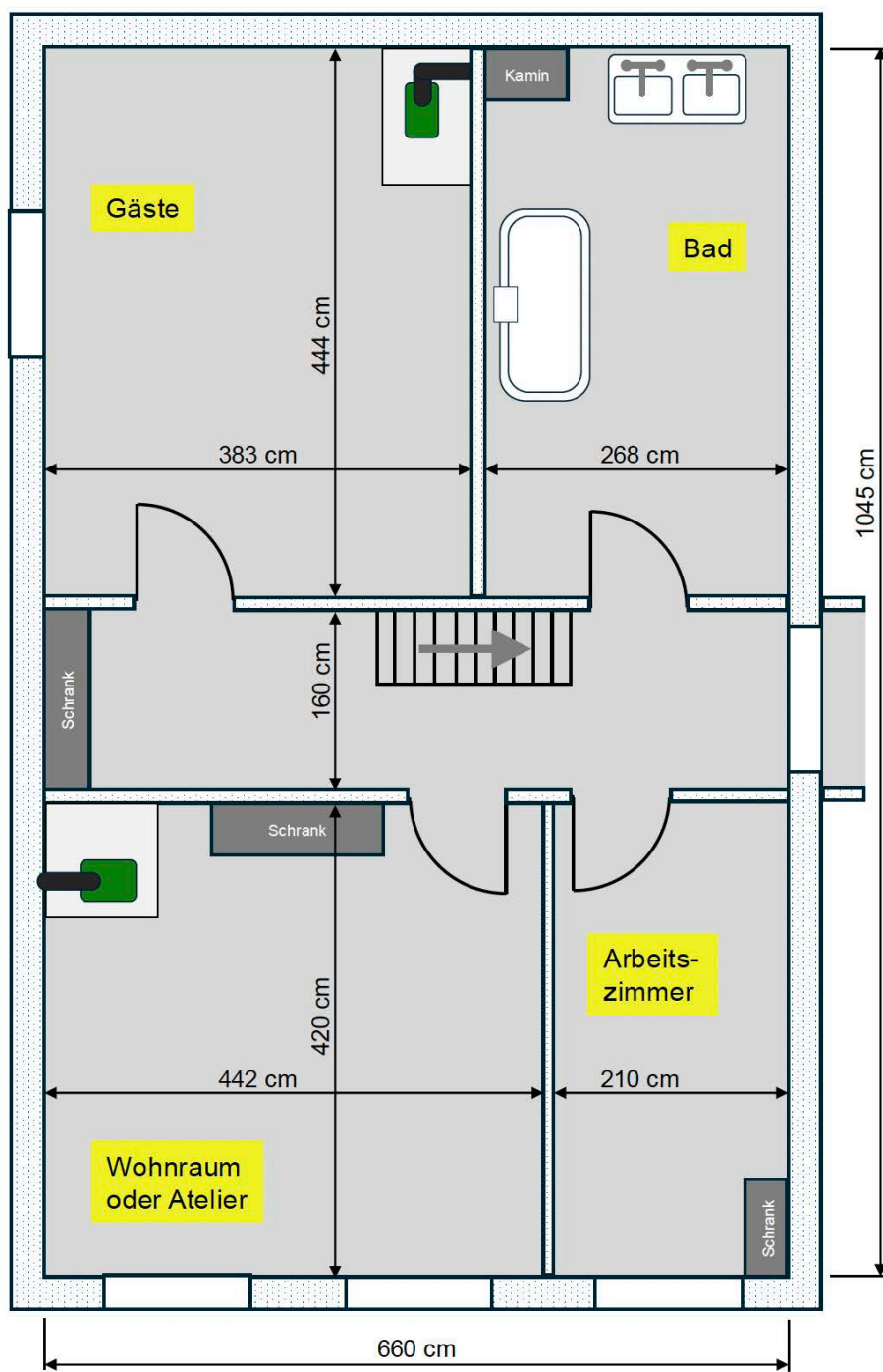
Erdgeschoss

Massstab 1:20
(Masse sind ca.-Angaben)



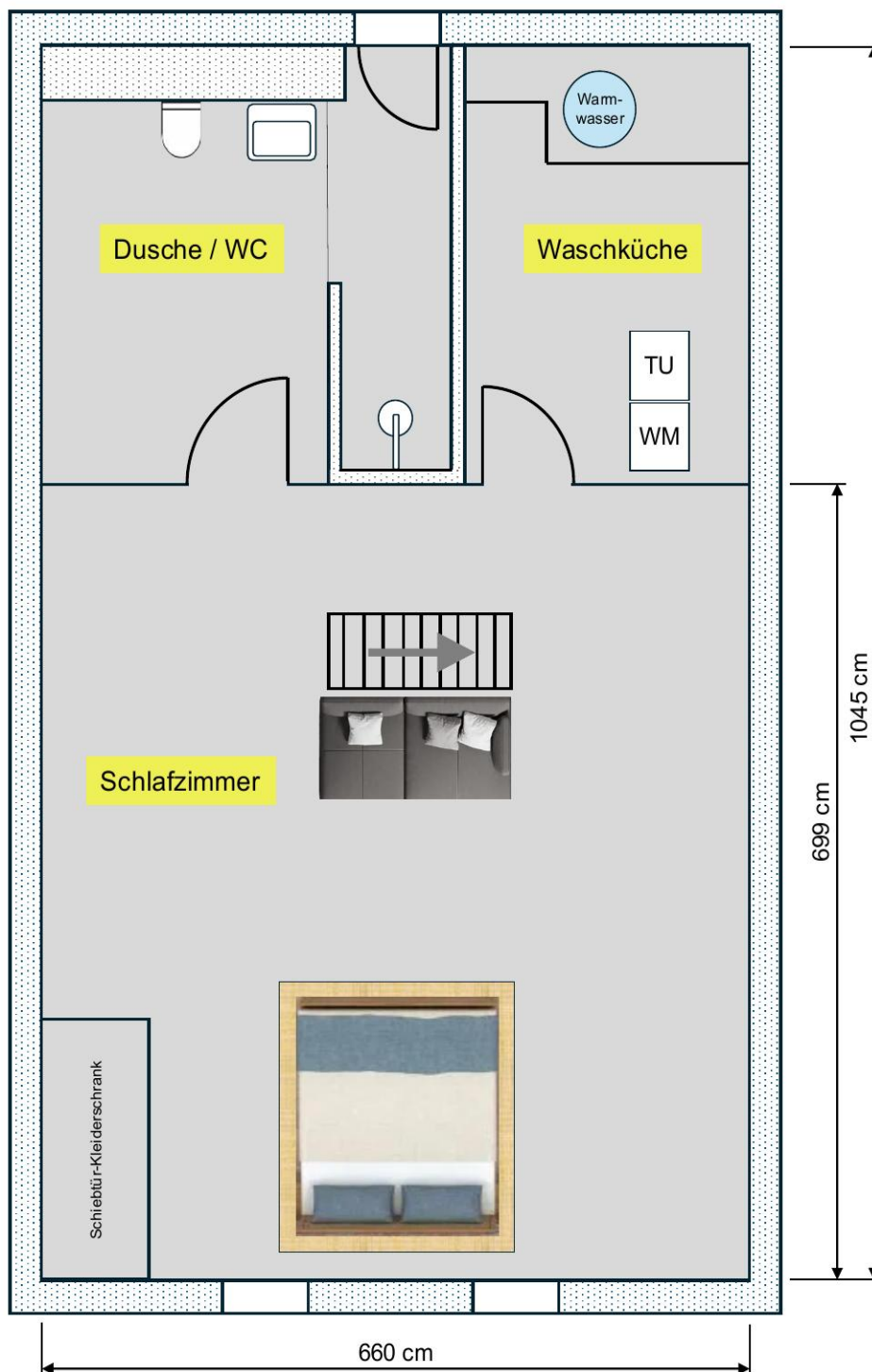
Rez-de-chaussée – Salon, Salle à manger, Cuisine (660 cm × 1045 cm, Échelle 1:20)

Obergeschoss

Massstab 1:20
(Masse sind ca.-Angaben)

1er étage – Espace de vie/Atelier, Bureau, Salle de bain, Chambre d'amis (660 cm x 1045 cm)

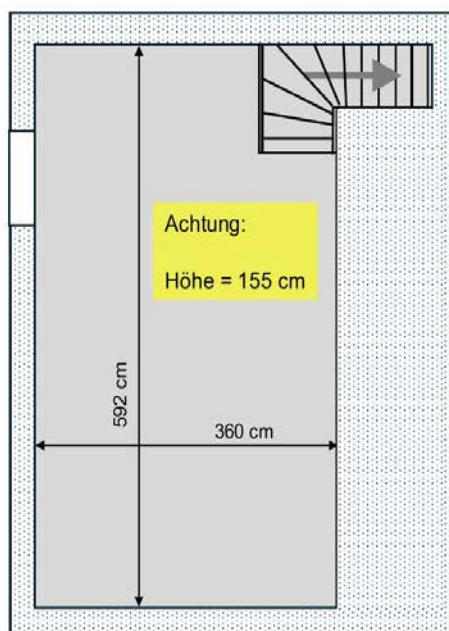
Dachgeschoss

Massstab 1:20
(Masse sind ca.-Angaben)*Combles – Chambre, Douche/WC, Buanderie (660 cm × 1045 cm, Échelle 1:20)*

Keller

Massstab 1:20

(Masse sind ca.-Angaben)



Cave – 360 cm × 592 cm, hauteur sous plafond env. 155 cm

8. Équipement & Technique

Chauffage	Pompe à chaleur air/eau Viessmann (2021) pour le chauffage central dans toutes les pièces principales ainsi que la production d'eau chaude
Chauffage de secours	4 poêles à bois, 1 cuisinière à bois, 1 cheminée ouverte – en réserve et pour un chaleureux charme rustique
Eau chaude	Produite en continu par la pompe à chaleur, disponible toute l'année
Borne de recharge	Installée en 2024, pour véhicules électriques et hybrides
Sanitaire	Accessoires Burlington d'origine (baignoire, douche, lavabo) au 1er étage et dans les combles
Buanderie	Machine à laver et sèche-linge dans les combles
Eau	Raccordement d'eau à la cave
Eaux usées	Citerne collectrice, vidange env. tous les 2 ans. L'installation d'évacuation des eaux usées a été portée à l'état de la technique le plus récent lors de la rénovation de 2026.
Électricité	Entièrement desservie, contrôle électrique effectué
Internet / Téléphonie mobile	Internet à 100 Mbit/s, réception mobile stable
Zone	Zone agricole. Lors de l'achat en 2021, aucune autorisation selon le droit foncier rural n'était requise d'après le notaire (surface inférieure à 25 ares, pas d'exploitation agricole).
Radon	Selon le cadastre du radon du canton du Jura, le risque radon à Roche d'Or est moyen (état au moment du contrat de vente 2021).
Sites pollués / Dangers naturels	Le bien-fonds ne figure ni au cadastre des sites pollués ni au cadastre des dangers naturels (état 2021, aucune communication contraire des autorités depuis).

9. Frais accessoires d'achat (à charge de l'acheteur)

Droits de mutation	2.5 % = env. CHF 16'750
Émoluments du registre foncier	0.15 % = env. CHF 1'005
Frais de notaire	0.3 – 0.5 % = env. CHF 2'010 – 3'350
Total frais accessoires (env.)	env. CHF 19'765 – 21'105 (env. 3 %, indications non contraignantes)

10. Contact & Visite

Nous vous ferons volontiers visiter la maison et son environnement unique en personne. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite sans engagement:

Personne de contact	Martin Burger
Téléphone	+41 79 205 42 59
E-Mail	m.burger@virtualteam.ch
Visite	sur rendez-vous, possible toute l'année



*Qui connaît le charme du Jura
et souhaite réaliser le rêve
d'un lieu de ressourcement ou d'une maison de vacances unique,
trouvera ici une offre exceptionnelle.*

L'Ancienne Douane à Roche d'Or – prête pour vos rêves.