



EXKLUSIVES ANGEBOT

Zollhaus im Ruhestand

La Combe 19 • 2912 Roche d'Or • Kanton Jura

Ein Haus mit Charme und Geschichte

Baujahr 1923, ganzjährig bewohnbar

Stand: Oktober 2026

6 Zimmer + Küche
160 m² Wohnfläche

CHF 670'000
Verkaufsrichtpreis

1'508 m²
Grundstück total

Kontakt & Besichtigung

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

1. Objekt im Überblick

Objektbezeichnung	Freistehendes ehemaliges Zollhaus, 3 Geschosse, Baujahr 1923
Adresse	La Combe 19, 2912 Roche d'Or, Gemeinde Haute Ajoie, Kanton Jura
Zimmer	6 Zimmer (ohne Küche), Bad, Dusche, 3 WCs
Wohnfläche	ca. 160 m²
Parzelle Haus (Nr. 306)	235 m² E-GRID: CH 93447 00693 44
Parzelle Land (Nr. 307)	1'273 m² E-GRID: CH 95934 47006 46
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann (2021) mit 14 Heizkörpern, optional 4 Holzöfen, 1 Holzkochherd und ein offenes Cheminée
E-Mobilität	Ladestation für Elektrofahrzeuge (2024)
Verkaufsrichtpreis	CHF 670'000
Übernahme	nach Vereinbarung

Für wen ist das Haus geeignet?	
Geeignet für	– Rückzugsort, Zweitwohnsitz oder Ferienhaus – Naturliebhaber, die Ruhe und Abgeschiedenheit suchen – Mobile Käufer: Bei Nässe oder Schnee dient die geräumte Strasse über Glère als Alternative zum Feldweg
Weniger geeignet für	– Hauptwohnsitz bei täglichem Arbeitsweg (Fahrzeiten siehe Kapitel 2) – Personen mit eingeschränkter Mobilität: drei Geschosse, steile Treppen, nicht barrierefrei

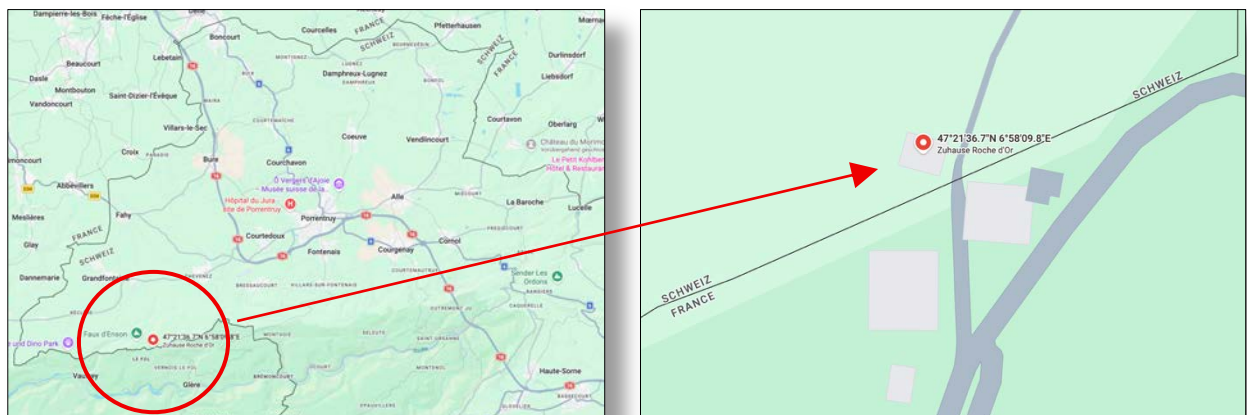
2. Lage & Umgebung

Das Zollhaus liegt in einer idyllischen Lage am Landwirtschaftsweg «La Combe», Gemeinde Haute Ajoie, Kanton Jura. Die leichte Hanglage ermöglicht einen weiten Ausblick über den französischen Jura bis zum Chasseral.



- Weg «La Combe» mit normalen Fahrzeugen meist gut befahrbar
- Alternativroute von St-Ursanne über Glère – ganzjährig gut befahrbar, im Winter von der Gemeinde bis zum Haus geräumt
- Nächste Ortschaft: St-Ursanne ca. 8 km – mittelalterliche Altstadt, Einkaufen, Restaurants
- Dank der Transjurane ist Roche d'Or gut erreichbar (Basel, Delémont, Porrentruy)
- Fahrzeiten ab Roche d'Or (ca.): St-Ursanne 25 Min., Porrentruy 25 Min., Delémont 40 Min., Basel 1 h 15 Min.

Roche d'Or verdankt seinen Namen der untergehenden Sonne, deren letzte Strahlen den grossen Felsen treffen, der sich westlich des Dorfes an der Strasse nach Lavaux erhebt.



Das Zollhaus (Parzelle 306) liegt direkt am unbefestigten Weg «La Combe» nach Roche d'Or. Dieser landwirtschaftliche Weg ist mit normalen Fahrzeugen meist gut nutzbar und wird von der regionalen Bevölkerung gerne genutzt.

Bei grosser Nässe oder tiefem Schnee kann die Nutzung allerdings auch schwierig oder unmöglich sein. Dann besteht immer die Alternative, über Glère nach St-Ursanne zu fahren. Diese Strasse ist ganzjährig gut befahrbar und wird im Winter von der Gemeinde bis zum Haus geräumt.

Auf der Landparzelle (Parzelle 307) steht ein Geräteschuppen für Gartengeräte und Brennholz. Ein Teil nutzt der Nachbar unentgeltlich als Weide (kein Vertrag, keine Fristen).



3. Durchgeführte Renovationen

Jahr	Schwerpunkte	
2010	Aussen	Neuer Holzschopf angebaut (Heute für Heiztechnik verwendet) Haus komplett gestrichen
	Innen	Alle Fenster gestrichen
	Parterre	Offenes Cheminée eingebaut Holzkochherd installiert
	DG	Dachfenster installiert Waschküche installiert
2015	Innen	Ganzes Haus mit englischen Farben gemalt Neue Leitungen für Elektrizität und Wasser verlegt
	OG	Bad komplett saniert, Einbau der gusseisernen Sheffield-Badewanne von Burlington
	DG	Neues Kamin eingezogen und Holzofen installiert Begehbare Dusche, neues Waschbecken (Burlington) und neue Burlington-Armaturen installiert Grosse Fenstertüre in der Dusche eingebaut
2021	Aussen	Haus komplett gestrichen (mit Gerüst)
	Innen	Zentralheizung mit 14 Heizkörpern und Warmwasserversorgung installiert, Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit modernster Technik inkl. Fernsteuerung über App eingebaut
2023	Küche	Neue Armatur eingebaut (Villeroy & Boch)
2024	Aussen	Ladestation für E-Fahrzeuge installiert
2025	Aussen	rund 30 Bäume in Hausnähe gefällt wegen Umsturzgefahr
2026	Innen	Sanitärinstallation vom DG bis und mit der Kanalisation komplett renoviert, vom Regenwasser getrennt

Anmerkung: Sämtliche Renovationen wurden im Rahmen der Installation der Wärmepumpe von den Behörden abgenommen und freigegeben.

4. Erdgeschoss – Wohnzimmer, Esszimmer, Küche

Die rund 60 cm dicken Grundmauern sorgen für natürliche Temperaturregulierung. Das Erdgeschoss mit dem renovierten Holzboden verbindet historischen Charme mit modernem Komfort.



Wohnzimmer mit offenem Cheminée, Holzbalkendecke und Holzofen – Blick zur ehemaligen Zoll-Porte





Esszimmer mit Holzofen (rechts im Bild)



Küche mit Glaskeramikherd und Schachbrettboden

5. Obergeschoss – Atelier, Gästezimmer, Bad

Das Obergeschoss beeindruckt durch das spektakuläre Badezimmer und den hellen Wohnbereich, der sich auch als Atelier oder Arbeitszimmer eignet.



Heller Wohnbereich oder Atelier



Gästezimmer mit Holzofen



Das Bad und die grosse Badewanne – ein Bijou

6. Dachgeschoss – Schlafzimmer, Dusche, Waschküche

Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein Highlight des Hauses: sichtbare Holzbalken, ein Holzofen, eine einzigartige Burlington-Dusche und viel Raum zum Wohnen und Träumen.



Schlafzimmer im Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken, Holzofen und Sitzbereich





WC / Waschbecken und Regendusche mit Burlington-Armaturen



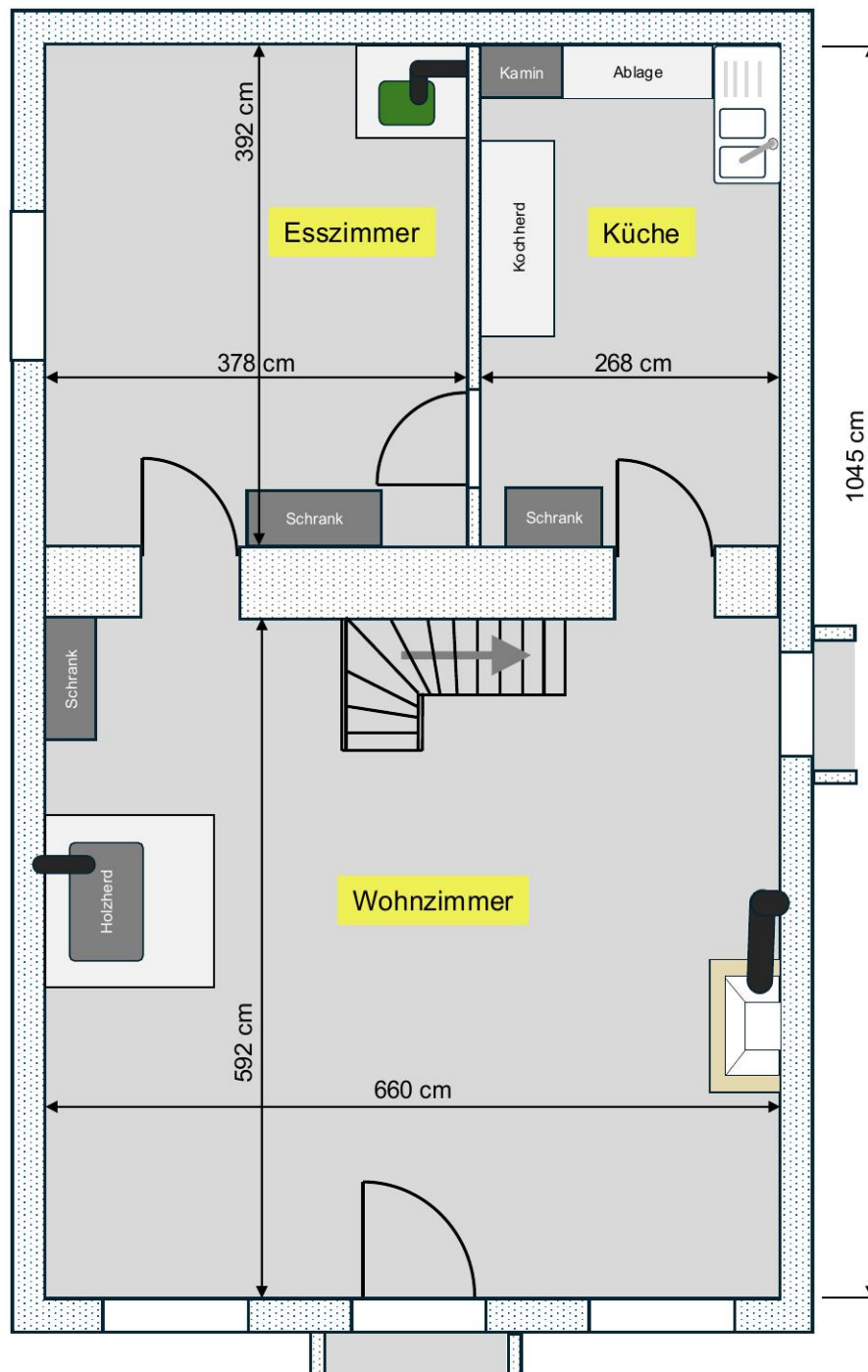
WC der unteren Stockwerke und Waschküche im Dachgeschoss

7. Grundrisse (Massstab 1:20, ca.-Angaben)

Die Grundrisse zeigen die Raumaufteilung mit Massen. Alle Angaben sind ca.-Werte.

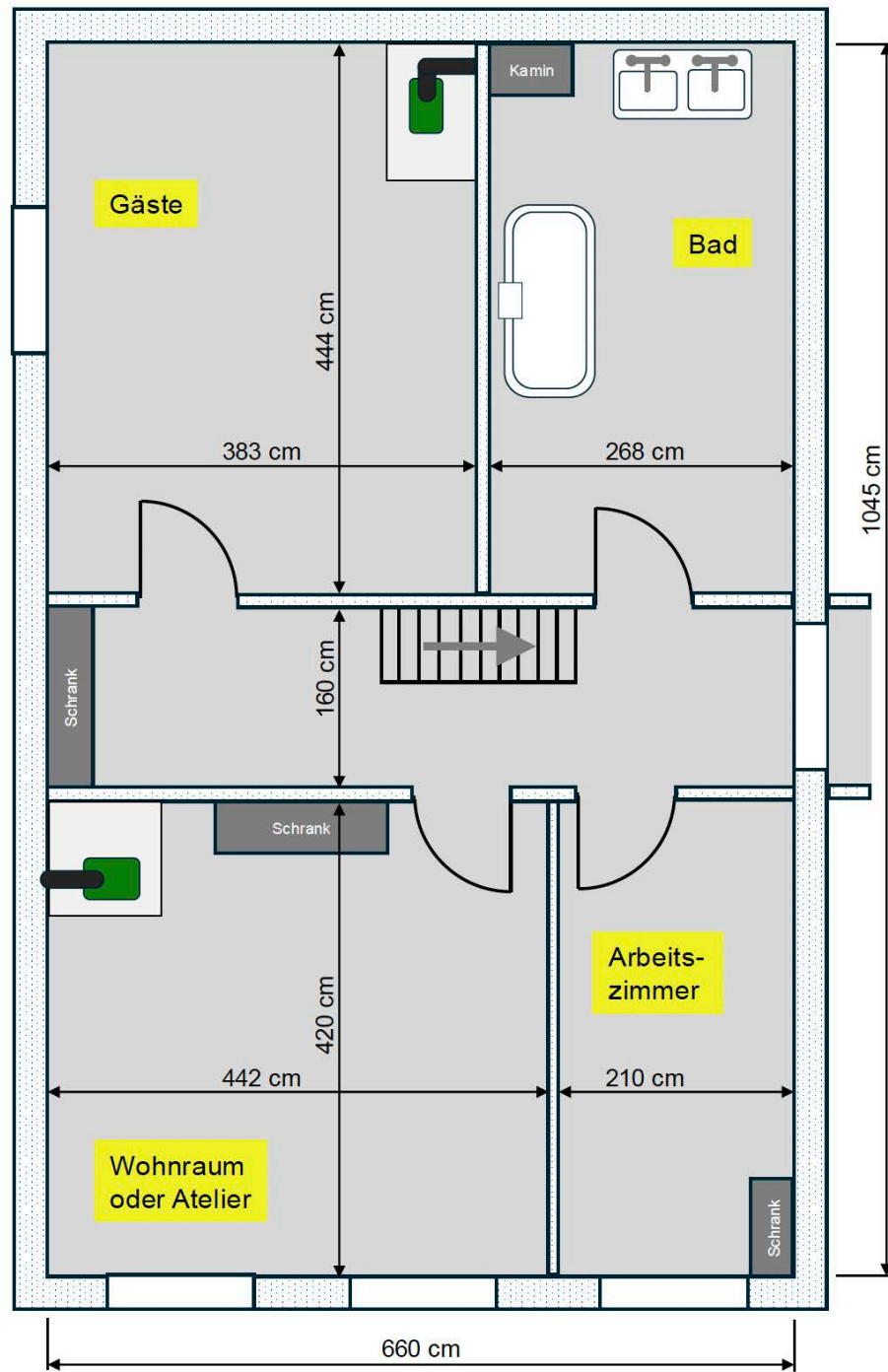
Erdgeschoss

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



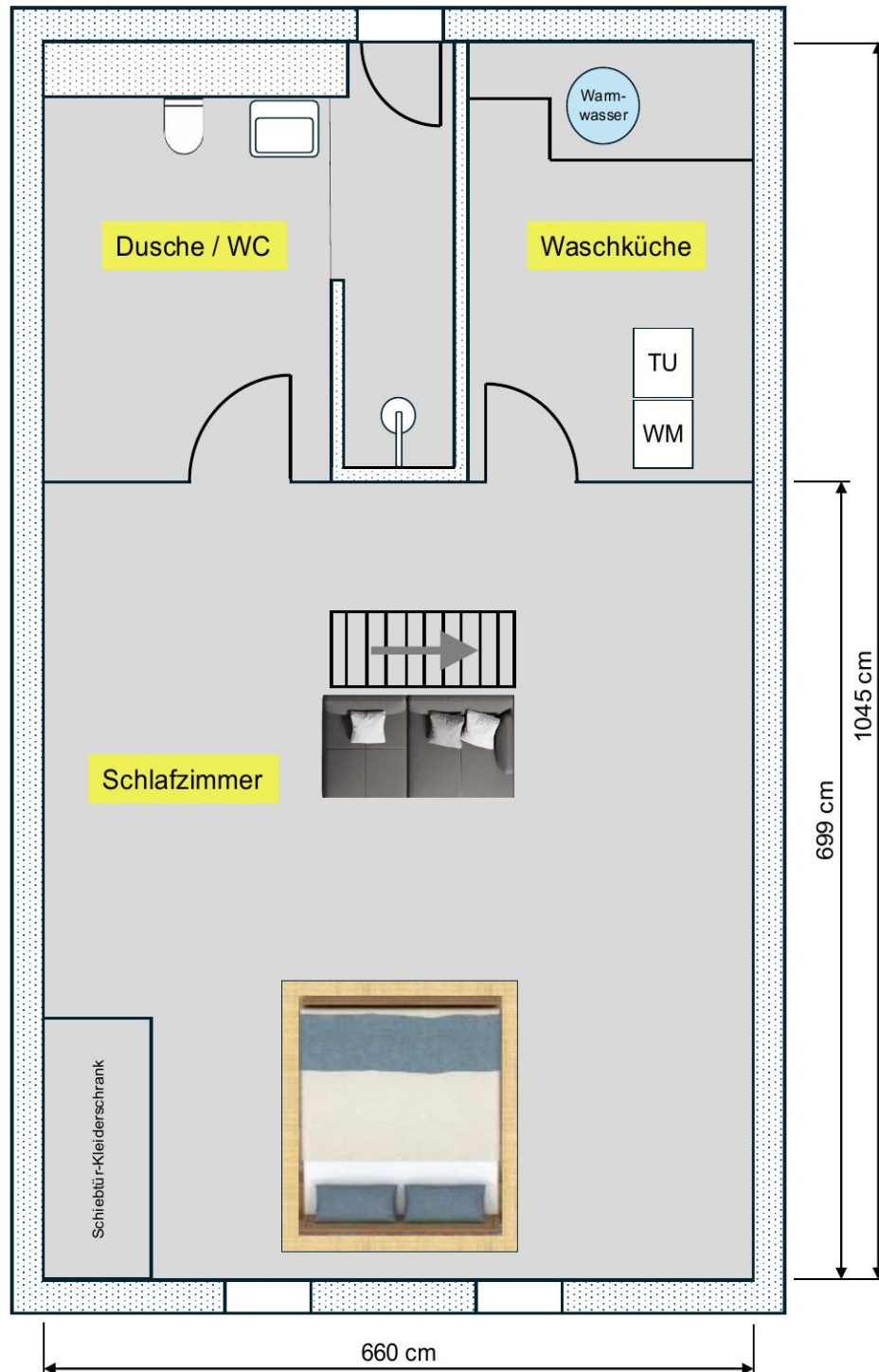
Erdgeschoss – Wohnzimmer, Esszimmer, Küche (660 cm × 1045 cm, Massstab 1:20)

Obergeschoss

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

Obergeschoss – Wohnbereich/Atelier, Arbeitszimmer, Bad, Gästezimmer (660 cm × 1045 cm)

Dachgeschoss

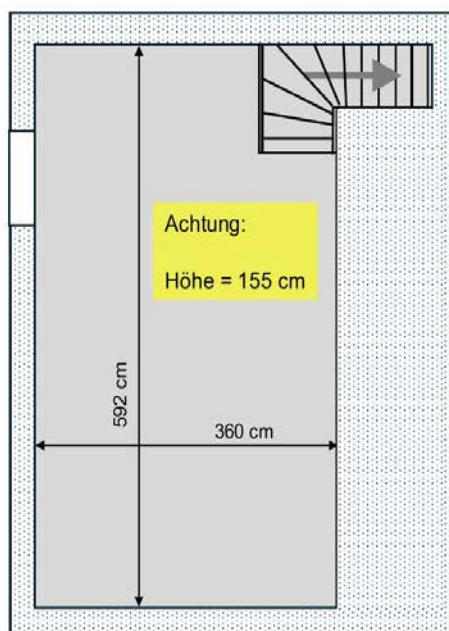
Massstab 1:20
(Masse sind ca.-Angaben)

Dachgeschoss – Schlafzimmer, Dusche/WC, Waschküche (660 cm × 1045 cm, Massstab 1:20)

Keller

Massstab 1:20

(Masse sind ca.-Angaben)



Keller – 360 cm × 592 cm, Raumhöhe ca. 155 cm

8. Ausstattung & Technik

Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann (2021) für die Zentralheizung in allen Haupträumen sowie die Warmwasseraufbereitung
Backup-Heizung	4 Holzöfen, 1 Holzkochherd, 1 offenes Cheminée – als Reserve und für einen wohligen Holz-Charme
Warmwasser	Konstant über die Wärmepumpe erzeugt, ganzjährig verfügbar
E-Ladestation	Installiert 2024, für Elektro- und Hybridfahrzeuge
Sanitär	Original Burlington-Armaturen (Badewanne, Dusche, Waschbecken) im OG und DG
Waschküche	Waschmaschine und Tumbler im Dachgeschoss
Wasser	Wasseranschluss im Keller
Abwasser	Sammelzisterne, Leerung ca. alle 2 Jahre. Die Abwasseranlage wurde mit der Sanierung 2026 auf den neusten Stand gebracht.
Elektrizität	Vollständig erschlossen, Elektrokontrolle durchgeführt
Internet / Mobilfunk	Internet mit 100 MBit/s, stabiler Mobilfunkempfang
Zone	Landwirtschaftszone. Beim Kauf 2021 war laut Notar keine Bewilligung nach dem bäuerlichen Bodenrecht erforderlich (Fläche unter 25 Aren, kein Landwirtschaftsbetrieb).
Radon	Laut Radonkataster des Kantons Jura besteht in Roche d'Or ein mittleres Radonrisiko (Stand Kaufvertrag 2021).
Altlasten / Naturgefahren	Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte und nicht im Naturgefahrenkataster eingetragen (Stand 2021, seither keine anderslautende Mitteilung der Behörden).

9. Kaufnebenkosten (zu Lasten des Käufers)

Handänderungssteuer	2.5 % = ca. CHF 16'750
Grundbuchgebühr	0.15 % = ca. CHF 1'005
Notariatskosten	0.3 – 0.5 % = ca. CHF 2'010 – 3'350
Total Nebenkosten (ca.)	ca. CHF 19'765 – 21'105 (ca. 3 %, unverbindliche Angaben)

10. Kontakt & Besichtigung

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus und die einzigartige Umgebung persönlich. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin:

Ansprechperson	Martin Burger
Telefon	+41 79 205 42 59
E-Mail	m.burger@virtualteam.ch
Besichtigung	nach Vereinbarung, ganzjährig möglich



*Wer den Charme des Jura kennt
und sich den Traum eines einzigartigen
Rückzugsorts oder Ferienhauses erfüllen möchte,
findet hier ein einmaliges Angebot.*

Das Zollhaus in Roche d'Or – bereit für Ihre Träume.