

ROOF

L

K

V



Get a Rook.





ASUMINEN ON TUNNE

Haluamme tarjota
poikkeuksellisen hyviä ja
tuloksekkaita
asiakaskokemuksia. Siksi
varmistamme, että jokainen
välittämämme asunto on
markkinoilla aidosti edukseen
ja löytää juuri sen oikean
uuden omistajan.

Tervetuloa Roofille!

Viehättävä paritalokoti metsän reunassa Kuusankoskella

Heti vapaa vuonna 2005 valmistunut kiinteistömuotoinen Herralan paritalo sijaitsee rauhallisella alueella Kuusankoskella. Kodikkaan asunnon tilat jakautuvat kahteen kerrokseen, ja toimiva pohjaratkaisu tarjoaa joustavasti tilaa sujuvaan arkeen.

Sisääntulokerroksessa on tilava eteinen sekä kaksi makuuhuonetta. Keittiö ja olohuone muodostavat avaran ja valoisan yhtenäisen oleskelutilan, jonka tunnelmaa täydentää varaava takka. Alakerrassa sijaitsevat myös pesu- ja saunatilat sekä käytännöllinen kodinhoitohuone. Kodinhoitohuoneesta on suora käynti katetulle ja suojaisalle terassille.

Yläkerrassa on yksi makuuhuone sekä monikäyttöinen aulatila, joka soveltuu hyvin esimerkiksi työhuoneeksi, lasten pelitilaksi tai toiseksi oleskelutilaksi. Molemmissa kerroksissa on erillinen wc. Varaava takka ja ilmalämpöpumppu auttavat pitämään lämmityskustannukset maltillisina.

Tontilla sijaitsevat liiteri sekä erillinen talousrakennus, jossa on autotalli, autokatos ja varastotilaa. A-asunnon käytössä on autokatospaikka ja B-asunnon käytössä tallipaikka. Molemmille asunnoille kuuluu lisäksi oma varasto.

Vehreä tontti rajoittuu metsikköön ja puistoalueeseen, mikä tuo asumiseen rauhaa ja luonnonläheisyyttä.

Ota yhteyttä, niin käydään tutustumassa!

Heidi Niemi

heidi.niemi@roof.fi

045 184 5766



24.9.2026 | Julkaistu 09.08.2026

Kohdenumero 80524133

ROOF

L K V



Kuusankoski, Mielikintie 2A, 45740 Kuusankoski

Paritalo, 3mh, k, oh, kph, s, khh, 2wc, aula, 120 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

120 000 €

(1 000,00 €/m²)

Velaton hinta

120 000 €

(1 000,00 €/m²)

Kiinteistövero

463,58 € / vuosi

Puhtaanapito

25 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Ilmoitettu kiinteistövero on vuoden 2026. Kiinteistöverotus tarkistetaan vuosittain ja muutokset veroon ovat mahdollisia.

Ilmoitettu sähkönkulutus on vuodelta 2023. Asunnossa on tällä hetkellä vuokralaiset. Heidän asumisajalta ei sähkönkulutustietoja ole saatavilla.

Molemmilla huoneistoilla on omat jäteastiat sekä sähkö- ja vesimittarit.

Hulevesimaksu 130 €/v, josta puolet eli 65 €/v on A-asunnon osuus.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan osapuolet vastaavat kumpikin osaltaan oman tontin osansa sekä huoneistonsa ylläpidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista, kutenlämmityskustannuksista, jätehuollosta ja käyttövesimaksuista. Osapuolet vastaavat yhdessä hallitsemiensa huoneistojen pinta-alojen suhteessa kiinteistöverosta ja -vakuutuksista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Kummankin osapuolen osuus tällaisista kustannuksista on puolet.



ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	3mh, k, oh, kph, s, khh, 2wc, aula
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	120 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	15 m ²
Kokonaispinta-ala	135 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Alakerran pohjapiirroksen mukaan koko paritalorakennuksen alakerran kerrosala on 184 m2 ja huoneistoala 171 m2, Yläkerran pinta-aloja pääpiirustuksissa ei ole mainittu. Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisteriotteen mukaan koko paritalorakennuksen kerros- ja kokonaisala on 270 m2 ja huoneistoala 240 m2. Mainituista pinta-aloista puolet on A-asunnon osuutta. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta perustu pinta-alaan.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Astianpesukone (2024), liesi (2025), jääkaappipakastin ja liesituuletin Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Lattialämmitys (sähkö) ja suihku Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, bidee-suihku, pesuallas, allaskaappi ja peili Lattiamateriaali: Laatta ja muovimatto
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Lattiamateriaali: Laminaatti ja korkki (yläkerta)
Olohuone	Takka: Varaava takka ja takka nuohottu viimeksi huhtikuussa 2026 Lattiamateriaali: Laminaatti
Kodinhoitohuone	Varustus: Lattialämmitys (sähkö), pesukoneliitäntä, pesuallas, lattiakaivo, pöytätasot, pyykkikaapit ja silityspöytä/taso Lattiamateriaali: Laatta
Muut tilat	Tuulikaapin lattiamateriaali: laatta Eteisen lattiamateriaali: laminaatti Yläkerran aulan lattiamateriaali: korkki
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Yläkerrassa paljon lämmintä säilytystilaa, seinäkaapit ja kylmä ulkovarasto
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 286-21-530-20 Tyyppi: Tontti
------------	---

Tontti	Omistus: Oma
	Pinta-ala: 1 486 m ²
Rakennusoikeus	Tyyppi: Tasamaatontti
	Mahdollisuus ostaa määräosa 1/2 viereisestä puistoalueesta (kiinteistötunnus 286-409-4-228, 0,1320 ha). Puistoalueesta ei ole laadittu hallinnanjakosopimusta. Sopimus on mahdollista laatia kaupanteon yhteydessä. Koska kiinteistöstä ei ole laadittu hallinnanjakosopimusta , myytävä määräosa voi olla mikä tahansa alue kiinteistöstä.
Rakennusvuosi	Kerros-m ² : 318
	Kaavaotteen mukaan: AO2 Omakotitalojen korttelialue. Tontille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Taloustilat ja autosäilytyspaikat saa sijoittaa erillisiin rakennuksiin. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Suurin sallittu kerrosalamäärä 25 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m ² .
Rakennusmateriaali	Kiinteistölle on myönnetty rakennusoikeutta 318 m ² poikkeamispäätöksellä 16.11.2009.
	Valmistunut: 2006
Kattotiedot	Käyttöönotto: 2006
	Rakentaminen alkanut: 2004
Muut rakennukset	Loppukatselmus: 2008
	Yläkerran laajennus on tehty ja loppukatselmoitu vuonna 2013.
Lämmitysjärjestelmä	Puu
	Tyyppi: Harjakatto
Energiatodistus	Kate: Tiili
	Liiteri
Sähkö	Talousrakennus, jossa autotalli, autokatos ja varasto. Asemapiirustuksen mukaan talousrakennuksen kerrosala on 32 m ² .
	Katos on A-asunnon ja talli B-asunnon käytössä. Molemmille asunnoille on oma varasto.
Tehdyt korjaukset	Liiteri on kokonaan A-asunnon käytössä,
	Sähkö, puu ja ilmalämpöpumppu
Kuntotutkimukset	Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 10324
	Kyllä
Kuntotutkimukset	Energialuokka: C2018
	Voimassa: 10.04.2034
Kuntotutkimukset	Liittymä siirtyy: Kyllä
	2009 julkisivun maalaus, lumiesteet, päädyn reunustiilet peltien tilalle
Kuntotutkimukset	2013 yläkerran laajennus ja terassi rakennettu (rakennuslupa)
	2018 ilmalämpöpumppu asennettu
Kuntotutkimukset	2023 ilmalämpöpumppu huollettu
	2024 ilmastointi puhdistettu ja huollettu
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 19.03.2024
	

MUITA TIETOJA

Kaavoitus

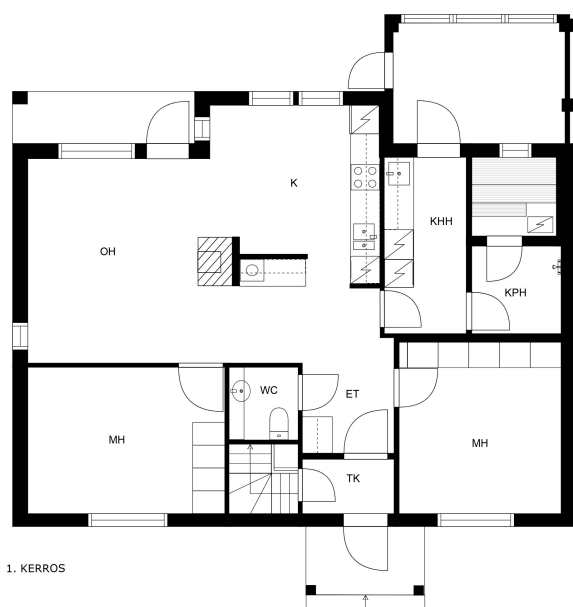
Asemakaava
Kouvola kaupunki
PL 85
Torikatu 10
45100 Kouvola
puh. 020 61511
<https://kartta.kouvola.fi/ims/>

Vapautuu

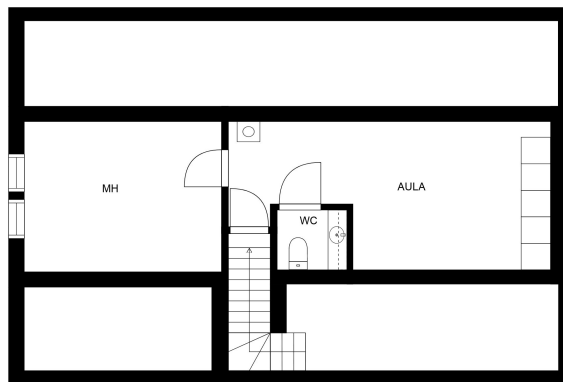
Heti

Muut merkittävät tiedot

ei tiedossa



1. KERROS

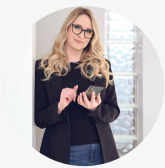


2. KERROS

ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Heidi Niemi

Kiinteistönvälittäjä, LKV, KED

045 184 5766

heidi.niemi@roof.fi

Roof Kouvola | ROOF LKV Kymenlaakso Oy Y-tunnus: 3234439-3

 +358 20 7304 1101

 www.roof.fi

 Kauppalankatu 5, Kouvola



Ostotarjouksen tekeminen sähköisessä järjestelmässä verkkopankkitunnuksilla

Tarjouksen tekeminen tapahtuu helpoimmin Kivi e-asiointi (Etuovi) sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta. Käytännössä tämä tapahtuu siten, että lähetät minulle sähköpostilla seuraavat tiedot:

- Etunimi
- Sukunimi
- Osoite
- Henkilötunnus (henkilötunnuksen alkuosa sähköpostilla ja loppuosa tekstiviestillä välittäjälle.)
- Puhelinnumero
- Sähköpostiosoite

Näiden tietojen lisäksi tarvitsen seuraavat tarjousta koskevat tiedot:

- Velaton kauppahinta (summa, mitä tarjotaan)
 - Hallinnanluovutus eli milloin asunnon pitäisi vapautua sinulle/teille?
 - Onko olemassa jotain ehtoja, jotka pitää toteutua ennen kuin voit tehdä kaupan?
- Esimerkiksi:

o Lainan saanti pankista o Oman asunnon myynti o joku muu ehto - mikä?

- Milloin olet valmis allekirjoittamaan kauppakirjan, jos myyjä hyväksyy tarjouksen? Tähän on hyvä varata aikaa ainakin 2 viikkoa.

Lisäksi noudatamme **yleensä** seuraavia ehtoja:

- Omistusoikeus kaupankohteeseen siirtyy kaupanteossa.
- Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ym. yhtiölle suoritettavista maksuista hallintaoikeuden siirtymisestä eteenpäin tai seuraavasta täyden kuun alusta
- Jotta myyjälle jää riittävästi aikaa vastata tarjoukseen, on toivottavaa, että tarjous on voimassa 48 tuntia.
- Jos jompikumpi osapuoli rikkoo **HYVÄKSYTTYÄ** ostotarjousta, on sopimusta rikkova osapuoli velvollinen maksamaan vahingon kärsineelle osapuolelle vakiokorvauksena 4 % **kauppahinnasta**. Sähköpostin lähettäminen ei sido vielä mihinkään. Kun olen saanut edellä olevat tiedot sisältävän sähköpostin, kirjaan ne Etuovi.comin sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. Tämän jälkeen saat sähköpostiisi linkin, jonka kautta voit omilla verkkopankkitunnuksilla käydä lukemassa tarjouksen. Jos tarjous on niin kuin olet tarkoittanut, voit allekirjoittaa sen pankkitunnuksillasi. Koko prosessi vaatii siis kaksi tunnistautumista. Vasta tämän jälkeen tarjous on virallinen ja sitova. Vastaan mielelläni mahdollisiin tarjouksen tekemistä koskeviin kysymyksiin.



ROOF
L K V

SUOMEN VETOVOIMAISINTA KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ