

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!

Kodikas omakotitalo Kuusankoskella rauhallisella paikalla

Rauhallisella Niskalan alueella sijaitseva 1990-luvulla valmistunut tiiliverhoiltu omakotitalo tarjoaa toimivan pohjaratkaisun, kolme makuuhuonetta ja viihtyisät puitteet asumiseen. Kymijoen ulkoilureitit löytyvät aivan vierestä, joten sijainti sopii hyvin luonnosta ja ulkoilusta nauttivalle.

Vaaleassa keittiössä on runsaasti lasku- ja säilytystilaa sekä leivinuuni, joka tuo kotiin tunnelmaa ja mahdollisuuden hyödyntää puulämmitystä. Varaava takka ja ilmalämpöpumppu täydentävät lämmitysratkaisuja ja auttavat pitämään asumiskuluja hallinnassa.

Kodissa on kolme makuuhuonetta, tilava olohuone sekä käytännöllinen kodinhoitohuone, josta on käynti ulos. Puulämmitteisen saunan yhteydestä pääsee toiselle terassille, ja olohuoneesta on käynti toiselle, takapihan puolelle sijoittuvalle terassille.

Suojaista piha rajoittuu metsikköön ja tarjoaa mukavasti tilaa oleskeluun ja lasten leikkeihin. Talon yhteydessä on autotalli, ja erillisessä ulkorakennuksessa on runsaasti varastotilaa. Ulkorakennuksen yläkerrassa sijaitsee lisäksi viehättävä kesäaitta.

Sijainti yhdistää luonnonläheisen ympäristön ja hyvät yhteydet palveluihin. Kauppakeskus Veturi ja Kuusankosken palvelut ovat lähellä, ja Kouvolan keskustaan on matkaa noin seitsemän kilometriä.

Ota yhteyttä, niin käydään tutustumassa!

Heidi Niemi
heidi.niemi@roof.fi
045 184 5766



21.9.2026 | Julkaistu 19.09.2026

Kohdenumero 80532698

ROOF
L K V



Kuusankoski, Saukonkatu 5, 45700 Kouvola

Omakotitalo, 3mh, k, oh, kph, s, khh, wc, 116 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

165 000 €
(1 422,41 €/m²)

Velaton hinta

165 000 €
(1 422,41 €/m²)

Vesi ja jätevesi

25 € / kk

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 184 € / kk

Kiinteistövero

540 € / vuosi

Puhtaanapito

20 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Keskimääräinen sähkönkulutuskustannus (184 €/kk) perustuu vuoden 2025 kustannuksiin, sisältäen sähköenergiamaksut ja sähkönsiirtomaksut perusmaksuineen sekä sähköveron.

Kulutusperusteiset kustannukset voivat vaihdella merkittävästikin riippuen mm. sopimuksista, kulutustottumuksista ja henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

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

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	3mh, k, oh, kph, s, khh, wc
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	116 m ²
Kokonaispinta-ala	181 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Rakennuspiirustusten mukaan asuinrakennuksen kerrosala on 181 m ² ja asuinpinta-ala 116 m ² .
Kunto	Hyvä

Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, liesituuletin, astianpesukone, erillisuuni, liesi ja leivinuuni Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, peili, pesuallas ja allaskaappi Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Lattialämmitys (sähkö), WC-istuin, bidee-suihku, peili, pesuallas ja allaskaappi Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Puukiuas Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Takka: Varaava takka ja tulisijat nuohottu viimeksi maaliskuussa 2024 Lattiamateriaali: Laminaatti
Kodinhoituhuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pesuallas, pöytätaso ja lattiakaivo Lattiamateriaali: Laatta
Ikkunat	Sälekaihtimet
Terassi	Kyllä Kaksi terassia
Säilytystilat	Vaatehuone, kylmä ulkovarasto ja kaapistot
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 286-23-516-6 Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 635 m² Tyyppi: Tasamaatontti Osittain rinnetontti

Rakennusoikeus	Kerros-m ² : 408.75 E-luku: 0.25 AP Asuinpientalojen korttelialue.
	Rakennusoikeus: Rakennusten etäisyys viereisen tontin tai korttelin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Asuinkerrosalan lisäksi AR-tonteille saadaan rakentaa auton säilytystiloja ja muita asuinrakentamiseen liittyviä talousrakennuksia yhteensä enintään 5 % tontin pinta-alasta.
	Tonttien autopaikkamääräys: Asunnot: kolme autopaikkaa kahta asuinhuoneistoa kohden. Yleisten rakennusten korttelialueelle yksi autopaikka 50 ka-m ² kohti.
	Rakennustapa: AR-korttelialueilla rakennusten yhtenäisen suoran julkisivupinnan pituus saa olla enintään 15 m. Rakennusten korkeusaseman suhteen on noudatettava maastomuodot huomioivaa yhtenäistä linjaa. Rakennusten pääjulkisivumateriaalin ja -värin tulee olla samaan katuun rajoittuvilla korttelin osaalueilla yhdenmukainen.
	Istutettavat alueen osat: Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai leikkialueina on istutettava tai hoidettava puistomaisesti. Asuinkäyttöön varatuilla rivitalokorttelialueilla leikkialueita tulee varata vähintään 10 m ² jokaista sataa asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1994 Käyttöönotto: 1994 Rakentaminen alkanut: 1994 Lukija on tietoinen, että rakennuksen loppukatselmusta ei ole suoritettu. Muuttokatselmus on tehty 14.12.1994.
Rakennusmateriaali	Puu ja tiiliverhoilu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Kumibitumi
Muut rakennukset	Puurunkoinen ulkovarasto, jonka yläkerrassa on kesäaitta. Rakennuslupa-asiakirjojen mukaan rakennuksen kerrosala on 19,2 m ² .
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, puu, ilmalämpöpumppu, lattialämmitys ja kattolämmitys Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 12772
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	2025 takaterassi laatoitettu 2022 katto remontti (huopakate jätetty alle) 2022 ilmalämpöpumppu asennettu 2020 julkisivun puuosien maalaus 2018 kodinhoitohuone ja kylpyhuone päivitetty (laatoitus vanhan laatan päälle) 2013 keittiö uusittu

.....

MUITA TIETOJA

Kaavoitus

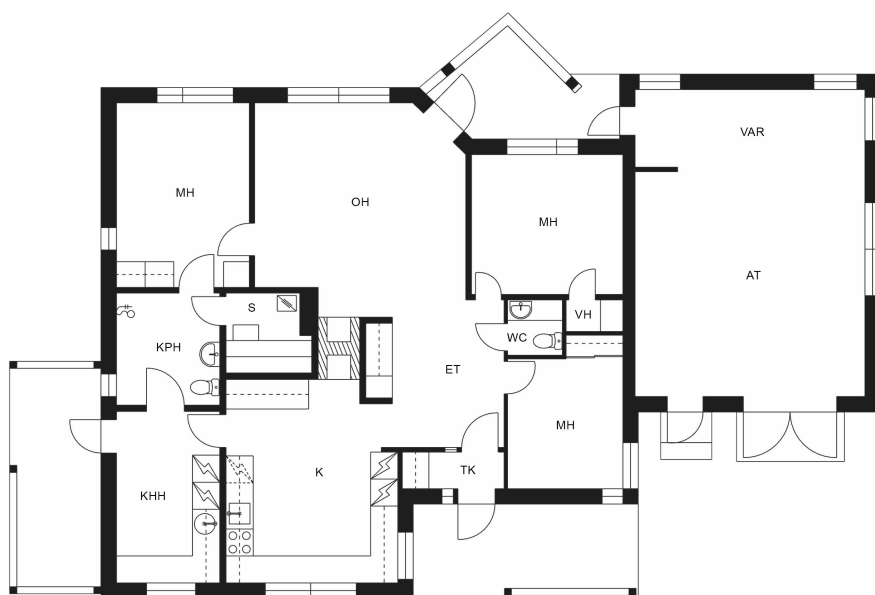
Asemakaava
Kouvola kaupunki
PL 85
Torikatu 10
45100 Kouvola
puh. 020 61511
<https://kartta.kouvola.fi/ims/>

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

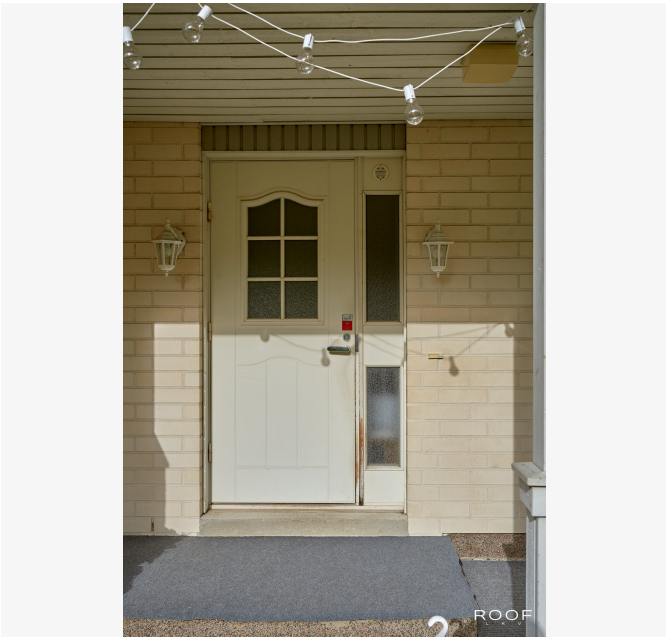
Muut merkittävät tiedot

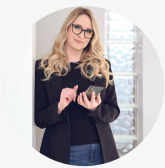
ei tiedossa



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