

# 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 omakotitalo Valkealan rauhallisella alueella

Valkealan rauhallisella ja viihtyisällä alueella sijaitseva omakotitalo tarjoaa toimivan pohjaratkaisun arkeen. Olohuone ja takkahuone muodostavat yhtenäisen ja tilavan oleskelualueen. Talossa on kolme makuuhuonetta, jotka soveltuvat hyvin perheelle tai esimerkiksi etätyöhön. Erillinen wc lisää asumismukavuutta.

Pihapiiriin kuuluu oma takapiha, joka tarjoaa mahdollisuuksia oleskeluun ja leikkeihin. Alueella on hyvät peruspalvelut – päiväkoti, koulu ja kauppa sijaitsevat lähellä. Jokelanjoen ja Lappalanjärven uimapaikat ovat helposti saavutettavissa.

Tule tutustumaan!



30.9.2026 | Julkaistu 09.11.2025

Kohdenumero 80459973

# ROOF

L K V



## Valkeala, Laaksopolku 3, 45360 Valkeala

Omakotitalo, mh\*3, k, oh/tkh, vh\*2, khh, kph, s, wc, at, var, 117 m<sup>2</sup>

### HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**139 000 €**  
(1 188,03 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**139 000 €**  
(1 188,03 €/m<sup>2</sup>)

Kiinteistövero

440,58 € / vuosi

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Vuoden 2025 kiinteistövero. kiinteistöverotus tarkistetaan vuosittain ja muutokset veroon ovat mahdollisia.

Vesi ja jätemaksut kulutuksen mukaan.

Sähkönkulutus (vuosi)

2021: 22550.73 kw/h

2022: 17813.46 kw/h

2023: 14746.48 kw/h

2024: 16527.62 kw/h

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

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hallintamuoto            | Kiinteistö                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Huoneistoselitelmä       | mh*3, k, oh/tkh, vh*2, khh, kph, s, wc, at, var                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Huoneluku                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Makuuhuoneita            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| WC-tiloja                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kerros/Kerroksia         | 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Asuintilojen pinta-ala   | 117 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kokonaispinta-ala        | 117 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pinta-alan peruste       | Tarkistusmitattu: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lisätietoja pinta-alasta | Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. |
| Kunto                    | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Keittiö                  | Varustus: Jääkaappi, erillisuuni, liesi, astianpesukone ja liesituuletin<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinäateriaali: Tapetti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                             |
| Pesutilat                | Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, bidee-suihku ja lattialämmitys<br>Seinäateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                            |
| Erillinen WC             | Varustus: WC-istuin, peilikaappi, pesuallas, bidee-suihku ja allaskaappi<br>Seinäateriaali: Paneeli ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                                                  |
| Sauna                    | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinäateriaali: Puu<br>Lattiamateriaali: Laatta<br>Valmius myös puukiukaalle.                                                                                                                                                                                    |
| Makuuhuoneet             | Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Olohuone                 | Takka: Varaava takka<br>Seinäateriaali: Paneeli ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Vinyyli                                                                                                                                                                                                                         |
| Kodinhoituhuone          | Varustus: Pesukoneliitäntä, pesuallas, pöytätaso ja tila pesutornille<br>Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                                                                  |
| Ikkunat                  | Sälekaihtimet ja kolmilasinen                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Terassi                  | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Säilytystilat            | Vaatehuone, kaapistot, lämmin ulkovarasto ja kylmä ulkovarasto<br>Vaatehuone x2                                                                                                                                                                                                                                 |

|                         |                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Muutostyöt huoneistossa | 2020- Kaikkien huoneiden pintaremontti (seinät ja katto)<br>2022- Sokkelin ja ulkorakennusten maalaus |
| Viat ja vahingot        | Kosteusvaurio: Kyllä                                                                                  |
| Myydään kalustettuna    | Ei                                                                                                    |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                    |

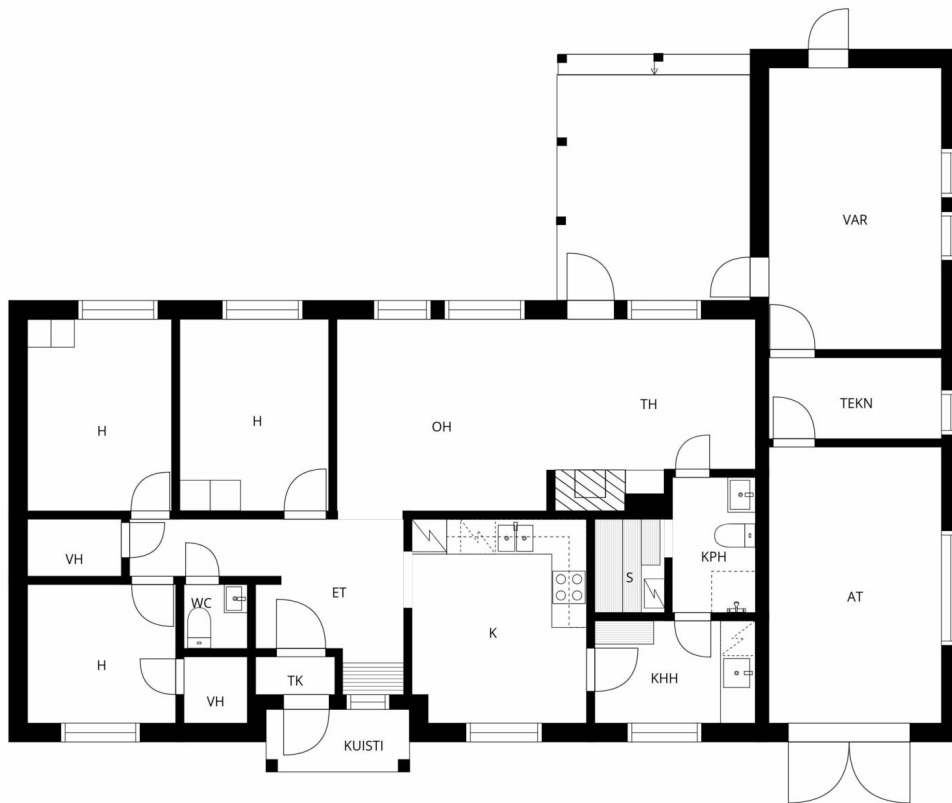
## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                     |                                                                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiinteistö          | Nimi: K.243-T.3<br>Kiinteistötunnus: 286-449-4-177<br>Tyyppi: Tila                                                                                                         |
| Tontti              | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 0,1066 ha<br>Tyyppi: Tasamaatontti<br>Tontin toinen sivu ja takaosa rajoittuvat puistoalueeseen.                                                |
| Rakennusoikeus      | Kerros-m²: 266.5<br>E-luku: 0.25<br>Tontin kokonaisrakennusoikeus on 266,5 m2 kerrosalaa. Tontille saa rakentaa yhteen kerrokseen.                                         |
| Rakennusvuosi       | Valmistunut: 1985<br>Käyttöönotto: 1985<br>Rakentaminen alkanut: 1984<br>Loppukatselmus: 1986<br>Perustuu rakennuslupa-asiakirjoihin.                                      |
| Rakennusmateriaali  | Puu ja tiiliverhoilu                                                                                                                                                       |
| Kattotiedot         | Tyyppi: Aumakatto<br>Kate: Tiili                                                                                                                                           |
| Muut rakennukset    | Varastorakennus ja jätekatos.<br>Varastorakennus, valmistunut 1993<br>Pinta-ala 8,3 m²<br>Rakennustapa: kevythirsirakenteinen, ulkoverhous lauttaa<br>Vesikatteena huopa   |
| Lämmitysjärjestelmä | Sähkö ja puu<br>Sähkölämmitys: Lämminvesivaraaja (vesikiertoinen patteriverkosto) ja ilmalämpöpumppu ja sähköinen lattialämmitys.<br>Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 16527.62 |
| Energiatodistus     | Kyllä<br>Energialuokka: D2018<br>Voimassa: 11.11.2035                                                                                                                      |
| TV ja tietoliikenne | Kaapeli-tv: Ei<br>Antenni: Kyllä<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                 |
| Sähkö               | Liittymä siirtyy: Kyllä                                                                                                                                                    |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tehdyt korjaukset | <p>Nykyisen omistajan aikana tehdyt remontit.<br/> 2020- Kaikkien huoneiden pintaremontti ( seinät ja katto)<br/> 2022- Sokkelin ja ulkorakennusten maalaus</p> <p>Edellisen omistajan aikana tehdyt remontit.<br/> 2004 – Kylpyhuone uusittu<br/> 2015 – Sisäkattoja, lattioita ja sisäovia uusittu<br/> 2017 – Yläpohjaan lisätty puhallusvillaa<br/> 2017 – Ulko-ovi ja ikkunat uusittu<br/> 2018 – Ilmanvaihdon huolto ja säätö<br/> Salaojitus (ajan kohta ei tiedossa)</p>                            |
| Kuntotutkimukset  | <p>Kuntotarkastus: 05.03.2026<br/> Kosteusmittaus: 28.08.2019</p> <p>Rakennukseen on tehty kuntotarkastus ja yksittäisiä korjauksia vuosien varrella. Vesikatto ja sadevesijärjestelmä suositellaan tarkastettavaksi. Ilmanvaihtojärjestelmä vaatii huoltoa tai päivitystä. Yläpohjassa ja sokkelissa on havaittu yksittäisiä puutteita. Salaojat on tarkastettu. Pesutiloissa on paikoin kohonneita kosteusarvoja ilman viitteitä vaurioista.</p>                                                          |
| Asbestikartoitus  | <p>Tehty: Ei<br/> Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994.<br/> Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Väilitysliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.</p> |

## MUITA TIETOJA

|             |                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tie perille | <p>Tien tyyppi: Asfaltti<br/> Tien kunto: Hyvä</p>                                                                                                                                          |
| Kaavoitus   | <p>Asemakaava<br/> Kouvolan kaupunki, kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu<br/> Puhelinvaihe: 020 61511<br/> Tontin takaosa rajoittuu ohjeelliseksi leikkikentäksi kaavoitettuun alueeseen.</p> |
| Vapautuu    | <p>Sopimuksen mukaan</p>                                                                                                                                                                    |



ROOF  
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Markus Tallinen**

Myyntineuvottelija

050 454 2226

markus.tallinen@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