

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!

Heinharjun viihtyisässä Kymijoen ympäristössä kohde, joka tarjoaa kodikkaat ja toimivat puitteet monenlaiselle perhe-elämälle. Rakennus on vuonna 1994 loppukatselmoitu puurunkoinen puuverhoiltu omakotitalo, jonka lisäksi tontilla on erillinen autotallirakennus sekä rantasauna. Tilajako on harkittu: kaksi makuuhuonetta, valoisa olohuone, erillinen ruokailutila ja käytännöllinen keittiö muodostavat kodin sydämen. Lisäksi löytyvät kaksi wc:tä, kodinhoitohuone, oma sauna sekä kellaritilat. Kellaritiloissa on hyvä huonekorkeus ja reilusti tilaa, joka mahdollistaa myös sen hyödyntämisen varastokäytössä, verstaana tai mahdollisesti myös asuintilana. Lämmityksestä huolehtii vesi-ilmalämpöpumppu. Lämpöä ja tunnelmaa tuo lisäksi olohuoneen takka.

Kymijoen ranta-alueella sijaitseva tontti on on kooltaan 2 309 m² ja sijoittuu kauniisti rinteeseen. Vesistön läheisyys tarjoaa niin rauhoittavaa maisemaa kuin monipuolisia harrastusmahdollisuuksia ympäri vuoden. Tilava piha ja luonnonläheinen ympäristö antavat tilaa sekä leppoisaan oleskeluun että aktiiviseen elämäntapaan. Sijainti Kouvolassa tarjoaa sopivassa suhteessa rauhaa ja palveluiden läheisyyttä: Heinharjun alue on rauhallista seutua, mutta kaupungin keskustan palvelut ovat kätevästi saavutettavissa. Tontti kuuluu asemakaava-alueeseen, jossa rakennusoikeutta on vielä jäljellä, mikä antaa mahdollisuuden esimerkiksi laajentamiseen tai uuden rakentamiseen.

I also provide service in English.

Jermu Lampinen
jermu.lampinen@roof.fi
045 172 5007



30.9.2026 | Julkaistu 26.01.2026
Kohdenumero 80481711

ROOF
L K V



Heinharju, Isokaari 1, 45740 Kuusankoski

Omakotitalo, 2mh, oh, k, rt, 2wc, khh, s, vh, kellaritilat, 112 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

179 000 €
(1 598,21 €/m²)

Velaton hinta

179 000 €
(1 598,21 €/m²)

Vesi ja jätevesi

40 € / kk

Lämmitys

Sähkölämmitys keskimäärin: 190 € / kk

Kiinteistövero

692 € / vuosi

Puhtaanapito

14 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Sähkön keskimääräinen kokonaiskustannus (190€/kk) perustuu vuoden 2024 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.

Kiinteistövero tarkistetaan vuosittain ja muutokset veroon ovat mahdollisia.

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	2mh, oh, k, rt, 2wc, khh, s, vh, kellaritilat
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	112 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	102 m ²
Kokonaispinta-ala	214 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Rakennusluvan mukainen huoneistoala on 112 m² ja kerrosala on 214 m². Edellä mainitut pinta-alat saattavat tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta ja eri asiakirjoissa on ilmoitettu eri pinta-aloja. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. Ainoa tapa varmistua todellisista pinta-aloista on teettää pinta-alojen tarkistusmittaus. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.
Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, astianpesukone, liesituuletin ja mikroaaltouuni Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Puu ja kivi Seinämateriaali: Kaakeli ja maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku ja lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin ja peilikaappi Seinämateriaali: Kaakeli ja tapetti Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	MH1: Lattia parketti, seinät tapetti. MH2: Lattia parketti, seinät tapetti.
Olohuone	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhoitohuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pöytätasot, pyykkikaapit, lattiakaivo ja silityspöytä/taso Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Muut tilat	Vaatehuone: Lattia muovimatto, seinät maalattu.
Terassi	Kyllä
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

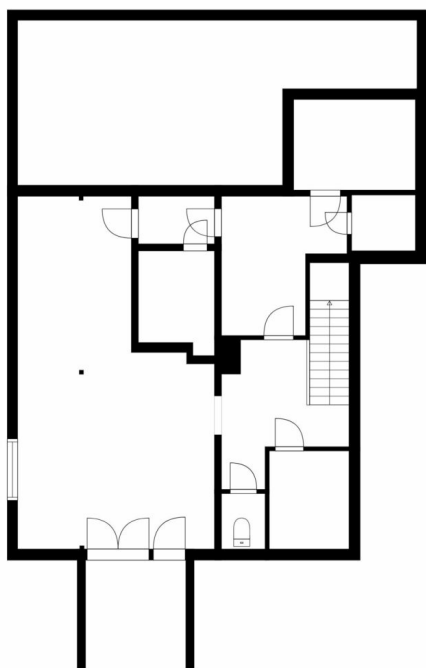
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 286-21-705-2 Tyyppi: Tontti
------------	---

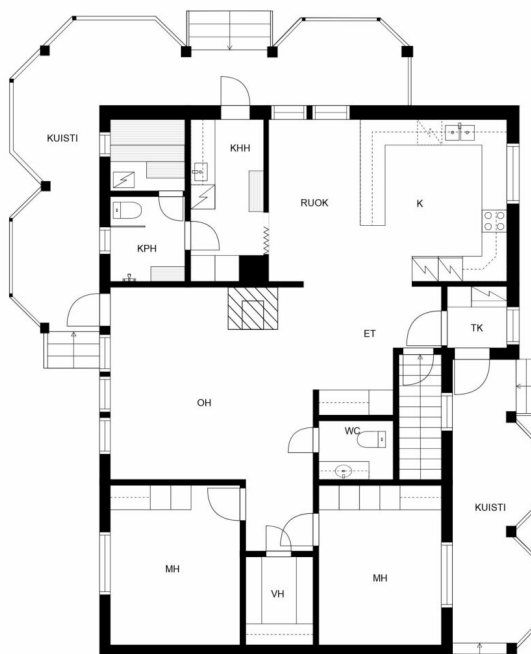
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 309 m ² Tyyppi: Rinnetontti
Rakennusoikeus	Kerros-m ² : 461.8 E-luku: 0.2 AO17 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saadaan rakentaa yksi asunto. Asemakaavakartalle merkitty tehokkuusluku osoittaa tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän naapuritonttien rajoista. Tontille on järjestettävä vähintään kaksi autopaikkaa.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1994 Käyttöönotto: 1994 Rakentaminen alkanut: 1993 Loppukatselmus: 1994 Perustuu rakennuslupa-asiakirjoihin ja kaupungin epäviralliseen rakennusrekisteriotteeseen.
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Muut rakennukset	Autokatos ja rantasauna, autokatos.
Lämmitysjärjestelmä	Puu, ilmalämpöpumppu ja ilmavesilämpöpumppu
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Ilmavesilämpöpumppu asennettu 2026 Kiuas uusittu 2021 Rantasauna 2021 Laituri asennettu 2021 Piharinteen muokkaus 2018
Asbestikartoitus	Tehty: Ei

MUITA TIETOJA

Kaavoitus	Asemakaava Kouvola kaupunki PL 85 Torikatu 10 45100 Kouvola puh. 020 61511
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



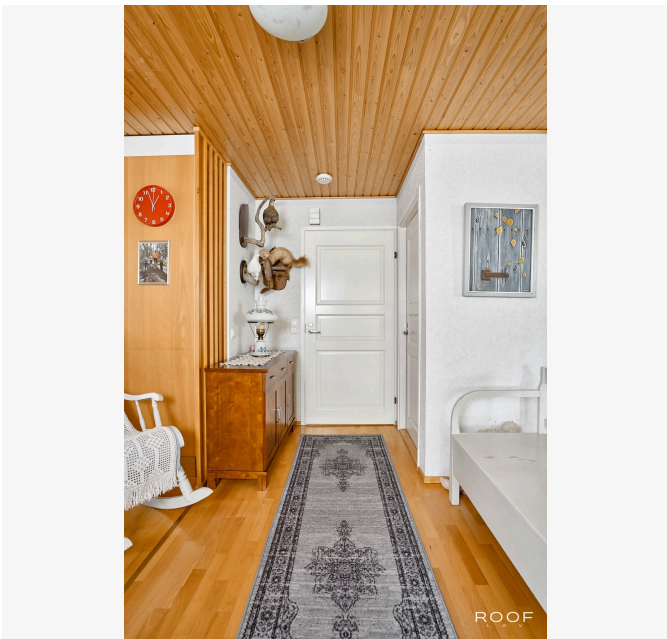
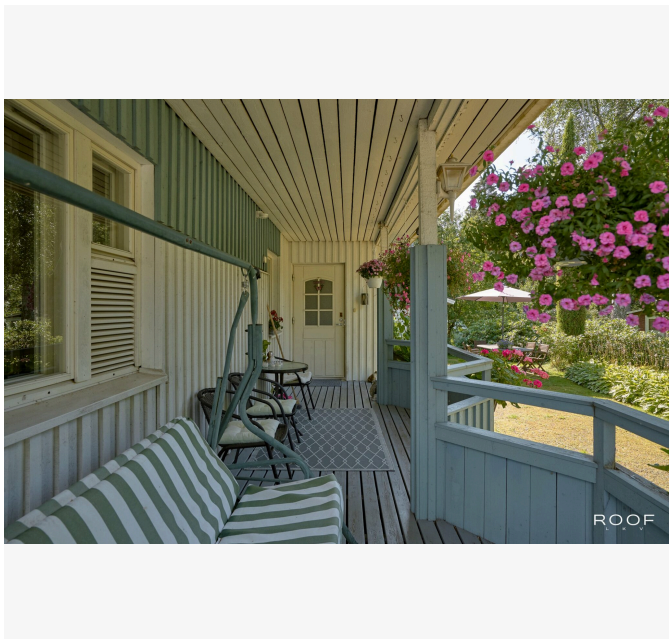
KELLARIKERROS



ASUINKERROS

ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Jermu Lampinen
Kiinteistönvälittäjä, LKV
045 172 5007
jermu.lampinen@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