

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!

Kuokkala, Lempäälä

Uniikki kodikas hirsitalo Pyhäjärven rannalla, johon pääset isommallakin veneellä!

Tässä on kiinteistö, jossa on tilaa isollekin perheelle ja yhdistyy mökkeily ja omakotitaloasuminen rauhallisella sijainnilla lähellä palveluja.

Kiinteistölle saavuttaessa avautuu kaunis suurten tammien ja lehmusten syleilevä pihapiiri, jossa upea näyttävä päärakennus kutsuu sisälle. Päärakennuksessa on kaksi sisäänkäyntiä, joka mahdollistaa erilaiset asumismuodot.

Asuintilat jakautuvat kahteen kerrokseen tarjoten 6 tilavaa makuuhuonetta, molemmissa kerroksissa pesutilat ja wc:t. Talossa on runsaasti säilytystilaa vaatehuoneissa ja kaapistoissa sekä ulkorakennuksessa.

Molemmissa kerroksissa on ilmalämpöpumput lämmitykseen ja viilennykseen sekä patterit/ lattialämmitys, joiden sähkö tulee osittain myös katon aurinkopaneeleista. Lämmitys myös puulla, talossa viisi käyttökuntoista takkaa.

Talo on saanut hyvän energialuokan C.

Tässä kodissa on rauhallinen ja harmoninen tunnelma, jossa näkyy ajan patina vanhoissa jykevissä hirsissä, kauniissa puulattioissa ja kunnostetuissa puuovissa.

Talosta on pidetty hyvää huolta ja sitä on kattavasti remontoitu vanhaa taloa arvostaen.

Viime vuosina tehdyt remontit:

Alakerran hirsiseiniä otettu esille ja yhdestä huoneesta avattu lattia, johon puhallusvillaa ja uusi lankkulattia.

2021 Painovoimaista ilmanvaihtoa tehostava ilmanvaihtoremontti Ilmakkaalla.

2021 Vaihdettu uudet ikkunat alakertaan.

2021 Aurinkopaneelit asennettu.

2022 Etelän puoleinen parveke lasitettu.

2024-25 Terassi / pergola päärakennuksen vieressä uusittu.

2024 Päärakennuksen julkisivumaalaus.

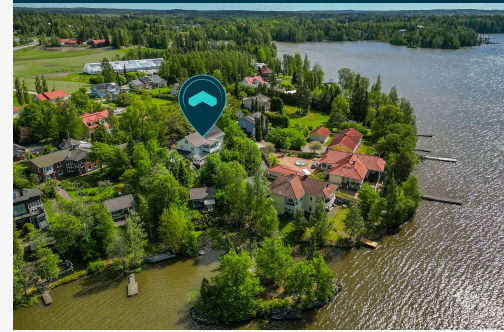
Edellisen omistajan aikana tehdyt remontit mm.

2004-2005 Vesikatto vaihdettu, putket ja viemärit uusittu sekä osittain sähköjä. Ulkoverhous uusittu, talon laajennuksia ja yläkerta tehty lämpimäksi. Talousrakennus ja saunarakennus rakennettu. Ikkunat vaihdettu yläkertaan.

Tämä paikka on loistava yhdistelmä mökkeilyä ja kotia. Rantasauna ja oma saari siltayhteydellä tarjoavat rauhoittumista ja rentoutumista kiireen keskelle, Upea Pyhäjärvi avautuu rannasta, josta yhteys Tampereen suuntaan ja kanavaa pitkin avautuu laajat vesistöt myös Vanajaveteen aivan Hämeenlinnaan asti. Ranta tarjoaa upeita mahdollisuuksia harrastaa, kesäisin alue on suppailijan paratiisi loistavine vaihtelevine maisemin. Veneellä pääset pitkiäkin matkoja ja vaikka Vesilahden Laukon kartanoon

ROOF

L K V



kesäkonsertteihin.

Talon sijainti on rauhallisella ja suojaisalla alueella, mutta kävelyetäisyydellä kouluihin ja lähikauppaan.

Monipuoliset Lempäälän keskustan palvelut ja juna-asema muutaman minuutin päässä autolla ja Ideapark kauppakeskukseen ajat n.10 minuuttia.

Tervetuloa esittelyyn ja ihastumaan!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Marie Ahola LKV / 041 311 4535 marie.ahola@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Betjänar även på svenska. I can provide services also in English.

ONKO OMAN ASUNNON MYYNTI AJANKOHTAINEN?

Ota yhteyttä ja sovitaan maksuton arviokäynti.

Saat minulta kilpailukykyisen välitystarjouksen!

Get a roof.

www.roof.fi

Instagram: marie_ahola

Facebook: lkvmarieahola



30.9.2026 | Julkaistu 01.02.2026

Kohdenumero 80477878

Kuokkala, Rautioniementie 8, 37550 Lempäälä

Omakotitalo, 6mh, 2x oh, k, 2x kph, s, 2x vh, las.p, rantasauna, 272 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

699 000 €

(2 569,85 €/m²)

Velaton hinta

699 000 €

(2 569,85 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kiinteistövero vuonna 2025 : 1506€.

Kokonaissähkö vuonna 2025: n. 22621 kwh.

(Elenia siirto+perusmaksu, sisältää sähköveron: 2243.83€ /vuosi+ pörssisähkö: 1150.34€/vuosi).

Lempäälän vesi :156,72€/kk (4hlö talous)

Jättemaksut: jäteastia 660L 12.28€/kerta,

biojäteastia 140L 4.35€/kerta.

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	6mh, 2x oh, k, 2x kph, s, 2x vh, las.p, rantasauna
Huoneluku	7
Makuuhuoneita	6
WC-tiloja	3
Kerros/Kerroksia	2/2
Asuintilojen pinta-ala	272 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	57,6 m ²
Kokonaispinta-ala	329,6 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Lattia: Laatta. Seinät: Maali. Pöytätaso: Mdf. Varustus: Kaasuliesi, sähköliesi, uuni, jääkaappi (korkea) pakastin (korkea), leivinuuni, astianpesukone, mikro.
Pesutilat	Lattia: Laatta Seinät: Kaakeli. Varustus: Alakerrassa 2 suihkua. Yläkerrassa amme, suihku, pesukoneliitäntä, allas, allaskaappi, wc-istuin.
Erillinen WC	Lattia: Laatta. Seinät: Maali. Varustus: Allas, allaskaappi, peili.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Lattia: Laatta. Seinät: Puupaneel. Varustus: Päärakennuksessa sähkökiuas ja rantasaunalla puukiuas.
Makuuhuoneet	Lattia: Puu, laminaatti. Seinät: Maali, tapetti, hirsi. Varustus: Vaatehuone, kaapistot.
Olohuone	Takka: 4 kpl varaavaa takkaa ja leivinuuni Lattia: Puu. Seinät: Hirsi, maali. Varustus: Ilmalämpöpumppu viilennykseen ja lämmitykseen. Yläkerran olohuoneessa puulattia ja seinät maalattu ja tapetoitu. Varustus: Takka, ilmalämpöpumppu viilennykseen ja lämmitykseen.
Muut tilat	Makuuhuoneita on alakerrassa sekä yläkerrassa. Päärakennuksen yhteydessä viherhuone ja laaja terassi. Talossa on kaksi sisäänkäyntiä, joten talo on helposti muokattavissa vaikka kahden sukupolven taloksi tai yhdistäen esim. yritystoiminnan ja asumisen.

Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu ja ulostyönnetty Ilmansuunta: Etelä
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Vaatehuone/varasto x2, kaapistot. Iso varasto, jossa huone lattialämmityksellä. Maakellari.
Muutostyöt huoneistossa	2004 Asuinrakennuksen laajennus ja julkisivumuutos edellisen omistajien aikana.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Irtaimisto.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: RAUTIONIEMI Kiinteistötunnus: 418-425-7-201 Tyyppi: Tila
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 3 662 m ² Tyyppi: Rantatontti Tontin pinta-ala 0,3662 ha. Oma ranta. Tonttiin kuuluu oma saari tontin edessä, johon kulku siltaa pitkin.
Rakennusoikeus	Kerros-m ² : 439.44 E-luku: 0.12 Rakennuspiirustusten ja asemapiirroksen mukaan tontin pinta-ala on ollut 3650 m ² ja piirustusten mukaan rakennusoikeus on ollut 438 m ² . Kerrosalaa on käytetty 396 kem ² (asemapiirroksen korjattu). Huoneistoalat talossa pohjakerros 151 m ² , yläkerta 121 m ² , talousrakennus 39,0m ² ja saunarakennus 18,6 m ² ; yhteensä 329,6 m ² . Tämän mukaan rakennusoikeutta on vielä jäljellä, mutta rakennushankkeeseen ryhtyessä on rakennusoikeus tarkastettava rakennusvalvonnan viranomaisilta.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1948 Käyttöönotto: 1948 Rakentaminen alkanut: 1948 Loppukatselmus: 1992 Rakennuksen alkuperäinen rakennusvuosi on rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan 1948. Asuinrakennusta on laajennettu 1987 ja 2004. Rantasauna on valmistunut 2005 ja talousrakennus 2006.
Rakennusmateriaali	Puu ja hirsi
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti Kunto: Hyvä.
Yhtiön tilat ja varustelu	Asuinrakennus, rantasauna, talousrakennus, maakellari, pieni puuvarasto.

Muut rakennukset	Rantasauna m2 19,6 m2 ja talousrakennus m2 39,0 m2.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, puu ja aurinkopaneelit, ilmalämpöpumppu alakerrassa ja yläkerrassa. Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 22000
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 21.08.2036
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Valokuitu Tietoliikenneverkko: Kyllä
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Edellisten omistajien aikana: 2004-2005 Vesikatto vaihdettu, putket ja viemärit uusittu sekä osittain sähköjä. Ulkoverhous uusittu, talon laajennuksia ja yläkerta tehty lämpimäksi. Talousrakennus ja saunarakennus rakennettu. Ikkunat vaihdettu yläkertaan. Nykyisen omistajan aikana: Alakerran hirsiseiniä otettu esille ja yhdestä huoneesta avattu lattia, johon puhallusvillaa ja uusi lankkulattia. 2021 Painovoimaista ilmanvaihtoa tehostava ilmanvaihtoremontti Ilmakkaalla. 2021 Vaihdettu uudet ikkunat alakertaan. 2021 Aurinkopaneelit asennettu. 2022 Etelän puoleinen parveke lasitettu. 2024-25 Terassi / pergola päärakennuksen vieressä uusittu. 2024 Päärakennuksen julkisivumaalaus.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 23.08.2020 Kuntotarkastuksen tekijä Rakennusinsinööritoimisto Jommi Suonketo.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava tämä huomioon. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Sale Hakkari n. 1,2 km Ideapark Lempäälä n. 6,3 km Lempäälän keskustan palvelut n. 3 km Lempäälä-talo 3,5 km Terveyskeskus n. 3 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kuokkalan koulu n. 550 m Hakkarin yläaste n. 1,5 km Lempäälän lukio n. 5 km Päiväkoti: Päiväkoti Kuokkalankulma n. 550 m
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki n. 400 m

Ranta

Oma ranta

Tyyppi: Järvi

Vesistö: Pyhäjärvi (Kirkkojärvi).

Ranta avautuu etelään ja länteen. Tontin edessä oma saari, johon kulku siltaa pitkin.

Rannassa laitur. Rantasauna.

Kaavoitus

Asemakaava

Alueella on asemakaava, joka on hyväksytty 08.01.2001 ja tullut voimaan 22.02.2001.

Lisätietoja:

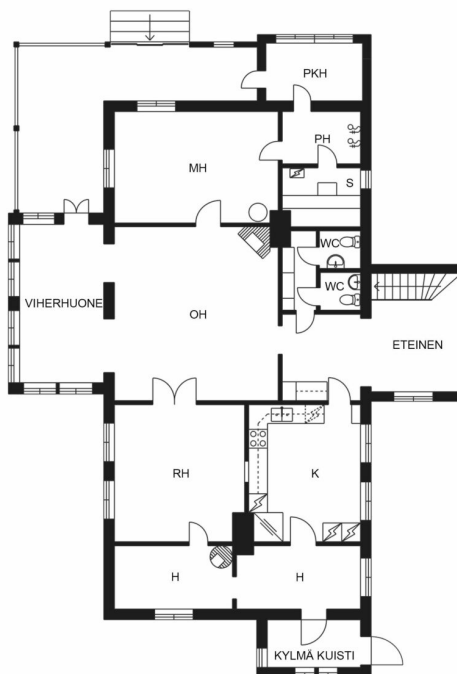
Lempäälän kunta PL 36, 37501 Lempäälä

Manttaalitie 15 37500 Lempäälä

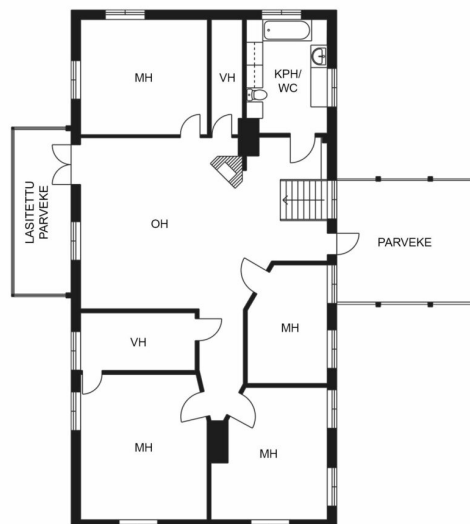
puh. 03 565 5100 kunta@lempaala.fi

Vapautuu

Muu ehto: 3kk/sop.mukaan



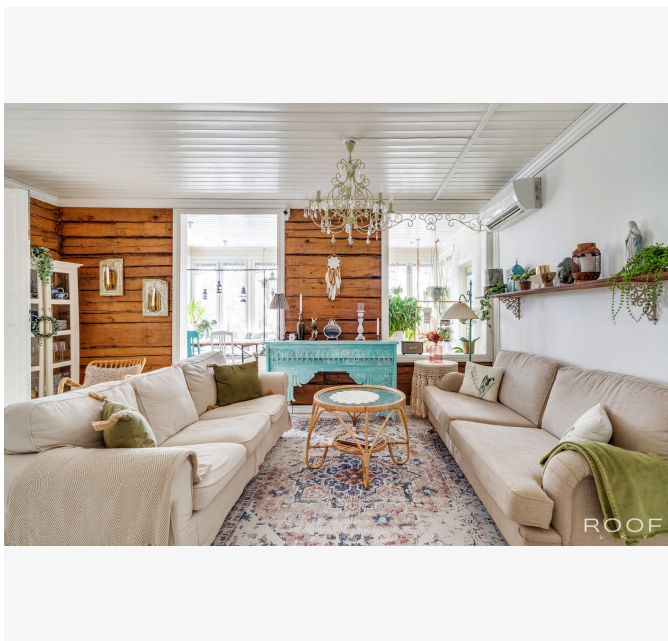
1. KERROS



2. KERROS

ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Marie Ahola

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

041 311 4535

marie.ahola@roof.fi

Roof Tampere | ROOF LKV Tampere Oy Y-tunnus: 3240445-6

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Näsilinnankatu 34, Tampere

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