

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!

Arvostettu ja idyllinen puutaloalue Ranta-Kastellissa kutsuu asumaan ja viihtymään! Sijainniltaan aivan keskustan liepeillä oleva koti, jossa OMA TONTTI rajoittuu puistoalueeseen.

Koivukujan varrella sijaitsee kauniiksi remontoitu omakotitalo, joka on varsin lupaavan oloinen kokonaisuus. Viihtyisä oleskelupiha on suojaisa ja kauttaaltaan aidattu, joten lapsilla ja lemmikkieläimillä on mukavasti tilaa leikkiä. Talousrakennuksessa on autotalli, varasto, PIHASAUNA, lämmin saunatupa ja erillinen wc. Asuintiloissa on KAUKOLÄMPÖ.

Tämä kattavat remontit läpikäynyt 3-4 makuuhuoneen omakotitalo on yleisilmeeltään kodikas ja viihtyisä ja sen yhteisissä tiloissa on panostettu käytännöllisyyteen ja väljyyteen. Asuintilat ovat 3 kerroksessa ja jokaisessa kerroksessa on esimerkiksi oma wc-tila. Kellarikerroksessa on todella mukavat pesu-, sauna ja kodinhoitotilat akryylibetonilattioin sekä makuuhuonekäytössä oleva harrastuhuone ja teknisen tilan yhteydessä varastotilaa. Keskimmäisessä kerroksessa on olohuone, keittiö ja vanhempien makuuhuone. Yläkerrassa sijaitsee 2 makuuhuonetta sekä varastotiloina toimivat käyttöuullakot. Lämmin saunatupa (kodin 5. huone) palvelee vieraita tai etätöyläistä ja pihasaunan lämpö kutsuu maittaviin löylyihin ympäri vuoden.

Alkujaan 1958 valmistunut koti on peruskorjattu 1995. Muita merkittäviä remontteja on mm. 2000 tehty laajennus, jossa sisääntulokuisti on tehty lämpimäksi tilaksi, 2008 on öljylämmitys vaihdettu kaukolämpöön ja 2010 rakennettu autotalli-pihasaunarakennus. 2015 on uusittu asuinrakennuksen peltikate, 2018-2019 tehty kodin pintaremontteja ja 2020-2021 rakennusten ulkomaalauksia. Tämä koti ei kaipaa välitöntä remonttia.

Ranta-Kastelli asuinalueena on yksi Oulun kiinnostavimmista alueista, jossa etenkin omatonttisten kohteiden arvo säilyy jo pelkän rakennuspaikan ansiosta! Tässä remontoitussa kodissa on käyttöikäkin todennäköisesti vielä pitkästi jäljellä. Oulujoen, Oulun kaupungin ja Oysin läheisyys tekevät alueesta merkittävän ja mieluisan asua. Koivukujan päässä oleva koti on sijainniltaan rauhallinen ja puistoon rajoittuvana poikkeuksellinen. Alueelle on tulossa laajempi päivittäiskauppa sekä odotettu kevyenliikenteen baana. Lähietäisyydeltä löytyy hyvä palveluverkosto ja bussi- ja kulkuyhteydet ovat sujuvat. Vaivatonta asumista, vesistön ja palveluiden läheisyydestä kaipaavalle tämä on taatusti loistovalinta!

Soittamalla varaat oman esittelyaikasi parhaiten:

Maarit Nissilä

041 4678264

maarit.nissila@roof.fi

Kaksi vahvaa yhdistyvät! Asuntokolmio on nyt osa Roof LKV:tä.

ROOF
L K V



Samat tutut välittäjät, nyt valtakunnallinen verkosto ja entistäkin tehokkaampi myyntikonsepti! Lue lisää
<https://www.asuntokolmio.fi/blogijuttu/asuntokolmio-on-nyt-osa-roofia/>.



30.9.2026 | Julkaistu 31.05.2026

Kohdenumero 80510348

Ranta-Kastelli, Koivukuja 12, 90230 Oulu

Omakotitalo, 4-5h,k,khh,kph/wc,s,2wc+AT,var,pihasauna,saunatupa, 99 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

345 000 €

(3 484,85 €/m²)

Velaton hinta

345 000 €

(3 484,85 €/m²)

Kiinteistövero

521,53 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Nykyisillä omistajilla kaukolämmön kulutus ollut noin 25 Mwh/vuodessa, keskimäärin 158 €/kk. Käytösähkön kokonaiskulutus on ollut n. 10 000 kWh/v, sisältäen saunatuvan sähkölämmityksen (kulutus ei sisällä sähköauton latausta) Sähkökustannus on keskimääräisen pörssisähköhinnan (11snt) mukaan laskettuna n. 91 €/kk. Energian hinta voi vaihdella suurestikin edellä mainitusta riippuen sähkön tarjoajasta, tehdystä sopimuksesta sekä kulutustottumuksista. Vesi- ja jätehuoltomaksut kulutuksen/käytön mukaan. Hulevesimaksut ja valokuitu sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöveron määrää voidaan tarkistaa vuosittain.



ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

4-5h,k,khh,kph/wc,s,2wc+AT,var,pihasauna,saunatupa

Huoneluku

5

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

2

Kerros/Kerroksia

1-3/3

Asuintilojen pinta-ala

99 m²

Muiden tilojen pinta-ala

29,8 m²

Kokonaispinta-ala	128,8 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Rakennustiedot-raportin mukaan asuinrakennuksen pinta-ala on 99 m², kerrosala 111 m². Laajennuksena rakennettu kuisti, jonka huoneistoala 9,8 m² ja kerrosala 12m², asuinrakennuksessa lisäksi matalaa asuinpinta-alaan laskematonta tilaa. Talousrakennuksen asuintiloihin verrattavat pinta-alat yht. 19,2 m², kerrosala 53 m². Rakennusten kerrosalat yhteensä 176 m². Pinta-aloja ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa 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 (2020), liesi (Induktio, 2016), uuni, astianpesukone, liesituuletin ja kaapinovet (hiottu ja maalattu 2019) Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Akryylibetoni Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, allaskaappi, peili, kanavapuhallin.
Erillinen WC	Keskikerros: Wc, allaskaappi, peili. Laattalattia, kaakeliseinä. Yläkrs: Wc,malja-allas+ allaskaappi, peilikaappi. Lattia: Muovimatto. Kellarikrs: wc kph yhteydessä.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Akryylibetoni Sisäsauna: sähkökuias(pilari), akryylibetonilattia. Pihasauna: puukuias vesisäiliöllä, kylmä vesi, laattalattia, lattialämmitys.
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti 3 mh, kellarissa harrastetila (makuuhuoneena), lämmin saunatupa.
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhoitohuone	Tilava khh: Pesukoneliitäntä, kuivausrumpuvaraus, kaapistot, laminaattitasot, silityslauta. Akryylibetonilattia, maaliseinät.
Muut tilat	Lämmin sisääntulokuisti. Kellarikerros: Harrastehuone, khh,kph/wc, sauna, varastotila. Yk: käyttöullakot.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto, kaapistot, kellarikomero, ullakko ja talousrakennuksessa käyttöullakko
Muutostyöt huoneistossa	2000: Kuistilaajennus. 2008: Öljylämmitys vaihdettu kaukolämpöön. 2010: Talousrakennus
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Kiinteät kaapistot ja valaisimet, sälekaihtimet, rullaverhot ja verhotangot niissä ikkunoissa joissa ne on. Pihan istutukset, puuaita, lipputanko.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 564-22-57-11 Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 857 m ² Tyyppi: Tasamaatontti Rajoittuu puistoalueeseen ja meluvalliin.
Rakennusoikeus	Kaavan mukainen rakennusoikeus 170+t40
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1958 Rakentaminen alkanut: 1957 Alkuperäinen loppukatselmus tehty 1961. Kuisti-laajennus loppukatselmoitu 2000. Talousrakennus rakennettu 2010 ja loppukatselmoitu 2012.
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti ja bitumihuopa Kunto: peltikate uusittu 2015
Yhtiön tilat ja varustelu	Asuinrakennus ja talousrakennus. Talousrakennuksessa autotalli nosto-ovella, varasto, saunatupa, sauna ja wc sekä käyttöullakko.
Muut rakennukset	Autotalli-varasto (eristetty, ei lämmönlähdettä. Kauko-ohj. nosto-ovi). Pihasauna+saunatupa,wc: rv. 2010 (sähkö lattialämmitys, kylmä vesi, puukiuas, jätevesi kunnan viemäriin, wc:ssä varaus altaalle+vesipisteelle)
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö, saunarakennuksessa sähkölämmitys
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta Myyjä teettää/toimittaa energiatodistuksen
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Valokuitu Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	1995 Laaja peruskorjaus: ikkunat, vesijohdot, seinäpintojen levytys sekä lattioiden uusiminen keskikerrokseen ja vintille 2000 Umpikuistin / eteisen rakentaminen 2008 Kiinteistön liittäminen kaukolämpöön 2010 Talousrakennuksen rakentaminen vanhalle perustukselle, jota osin uusittu 2013 Sauna-, pesuhuone- ja kodinhoitohuoneremontti, samalla kellarikerroksen vesi- ja viemäriputket sekä keittiön käyttövesiputket. 2015 Peltikaton uusiminen 2018 Yläkerran makuuhuoneiden sekä keskikerroksen makuuhuoneen pintaremontit (maalaukset/tapetointi) 2019 Keskikerroksen WC:n pintaremontti ja kalusteet, keittiön kaappien uusiminen ja maalaus/käsittely 2020 Uusi jääkaappi, talon huoltomaalaus 2021 Talousrakennuksen huoltomaalaus Sähköjä osittain uusittu
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 24.04.2017 24.04.2017 tehdyssä kuntotarkastuksessa ei merkittäviä vikoja/puutteita.

i MUITA TIETOJA

Palvelut

Kastellin ostoskeskus n. 200m. S-market Kastelli n. 300m. Oys ja apteekki n. 900 m.

Ranta-Kastellin arvostettu ja idyllinen puutaloalue lähellä Oulujokea

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Kastellin peruskoulu ja lukio n. 1km.

Päiväkoti: Lähin päiväkotit n. 700m

Liikenneyhteydet

Hyvät kulkuyhteydet, lähin bussipysäkki n. 100m

Tie perille

Kyllä

Kaavoitus

Asemakaava

Kaavamerkintä AO. Viereisellä kiinteistöllä vireillä kaavamuutos.

Hiukkabaanan kaavamuutoksen avulla varaudutaan pyöräilyn laatukäytävän eli niin kutsutun baanan toteuttamiseen Oulun keskustasta Hiukkavaaraan.

Myyjälle annetun tiedon mukaan baana ei vaikuta tämän kiinteistön käyttöön, vain meluvalli saattaa siirtyä vähän lähemmäs puistoalueelle.

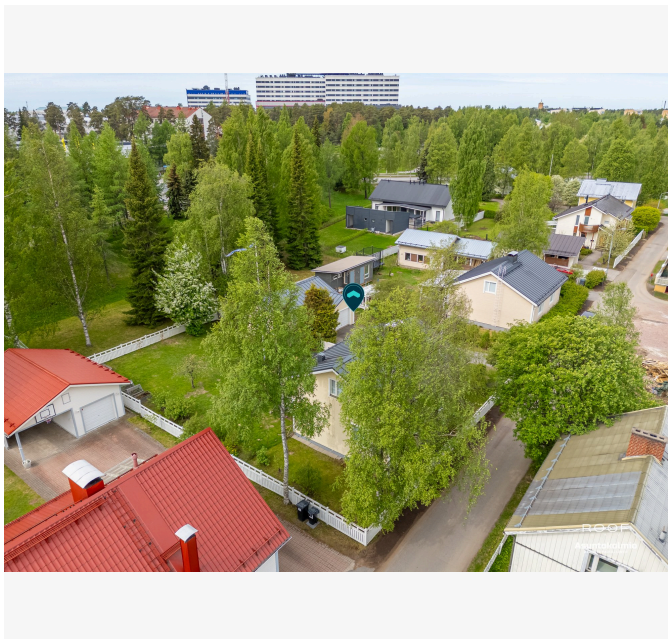
Lisätietoja kaavoituksesta asemakaavoitus@ouka.fi ja

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/hiukkabaana-kaavamuutos>.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan







Maarit Nissilä
Kiinteistönvälittäjä LKV
041 467 8264
maarit.nissila@roof.fi

Roof Oulu | Asuntokolmio Oy Y-tunnus: 2364822-1



010 633 8880



www.roof.fi



Alasintie 10 E, Oulu



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