

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 vehreällä pihapiirillä Kuusankoskella

Rauhallisella paikalla Kuusankoskella sijaitseva vuonna 1913 valmistunut omakotitalo tarjoaa kodikasta asumista isommallekin perheelle. Osittain hirsirunkoinen talo hurmaa vanhan talon tunnelmalla, toimivilla tiloilla ja suurella vehreällä pihapiirillä. Makuuhuoneita on yhteensä neljä ja kolme tulisijaa tuovat kotiin lämpöä sekä tunnelmaa.

Alakerrassa on tilava eteinen, kodikas keittiö, olohuone sekä yksi makuuhuone. Vuonna 2025 remontoitujen kodinhoitotilat lisäävät arjen käytännöllisyyttä, ja niistä on käynti suoraan ulos. Yläkerrassa sijaitsevat loput makuuhuoneet sekä tänä vuonna remontoitujen pesutilat. Yläkerran aula ja takkahuone toimivat hyvin toisena oleskelutilana tai esimerkiksi lasten peli- ja leikkihuoneena.

Talo on maalattu vuonna 2025. Ulkorakennuksessa on vuonna 2023 remontoitu puulämmitteinen pihasauna, varastotilaa sekä lämpöeristetty kanala. Iso ja vehreä pihapiiri tarjoaa runsaasti tilaa oleskeluun, leikkeihin ja hyötyviljelyyn. Pihalta löytyy muun muassa marjapensaita, päärynäpuu, kasvihuone sekä leikkimökki, jotka tekevät kokonaisuudesta viihtyisän ja monipuolisen.

Sijainti on rauhallinen, mutta palvelut ovat silti hyvin saavutettavissa. Kymintehtaan koulu sijaitsee lähellä, ja Kuusankosken, Kouvolan sekä kauppakeskus Veturin palveluihin on sujuvat yhteydet.

Tämä koti sopii sinulle, joka arvostat vanhan talon luonnetta, välttää pihapiiriä ja toimivia tiloja arkeen.

Ota yhteyttä, niin käydään tutustumassa!

Heidi Niemi

heidi.niemi@roof.fi

045 184 5766



30.9.2026 | Julkaistu 11.07.2026

Kohdenumero 80519224

ROOF
L K V



Kuusankoski, Vaihdekatu 12, 45720 Kuusankoski

Omakotitalo, 4mh, k, oh, th, khh, kph, s, 2wc, 127 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

129 000 €
(1 015,75 €/m²)

Velaton hinta

129 000 €
(1 015,75 €/m²)

Vesi ja jätevesi

70 € / kk

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 220 € / kk

Kiinteistövero

215,32 € / vuosi

Puhtaanapito

15 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Keskimääräinen sähkönkulutuskustannus (220 euroa/kk) perustuu ajanjakson 1.6.2025-31.5.2026 kustannuksiin, sisältäen sähköenergiamaksut ja sähkönsiirtomaksut perusmaksuineen sekä sähköveron.

Tällä hetkellä asunnossa asuu seitsemän henkilön talous. 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	4mh, k, oh, th, khh, kph, s, 2wc
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	4
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	127 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	50 m ²
Kokonaispinta-ala	177 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisteriotteen mukaan asuinrakennuksen huoneistoala on 127 m2 ja kerros- ja kokonaisala 177 m2. Edellä mainitut pinta-alat saattavat tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. 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 (2015), uuni, liesi, liesituuletin ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku (2 kpl) ja lattialämmitys (sähkö) Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Lattialämmitys (yläkerrassa), WC-istuin, peilikaappi, peili, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Lattiamateriaali: Laatta Pihasaunassa puukiuas.
Makuuhuoneet	Lattiamateriaali: Lauta ja laminaatti
Olohuone	Takka: Kolme tulisijaa (nuohottu viimeksi lokakuussa 2025) Lattiamateriaali: Lauta
Kodinhoitohuone	Varustus: Lattialämmitys (sähkö), pesukoneliitântä, kurapiste ja lattiakaivo Lattiamateriaali: Laatta
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Vaatehuone ja kylmä ulkovarasto
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Kauppaan kuuluu	Eteisen pakastin (2022)
Kauppaan ei kuulu	Ulkosaunan amme
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: Juha Kiinteistötunnus: 286-403-6-327 Tyyppi: Tila
------------	--

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 0,1349 ha Tyyppi: Tasamaatontti
Rakennusoikeus	Kerros-m²: 337.25 E-luku: 0.25 AO Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1913 Käyttöönotto: 1913 Lukija on tietoinen, että kiinteistöstä ei ole saatavilla alkuperäisiä asuinrakennuksen rakennuslupia, käyttöönotto- tai lopputarkastuspöytäkirjoja eikä pääpiirustuksia ja leikkauskuvia eikä näiden asiakirjojen sisällöstä ole tietoa. Asuinrakennuksen valmistumisvuosi perustuu epäviralliseen rakennus- ja huoneistorekisteriotteeseen. Talousrakennuksen ja peruskorjauksen osalta rakennuslupa-asiakirjat ovat saatavilla. Peruskorjauksen/laajennuksen loppukatselmus tehty 1.10.2007.
Rakennusmateriaali	Hirsi ja puu Ulkoseinät ovat hirsirunkoisia, laajennusosa ja yläkerta ovat puurunkoisia. Julkisivu on puuverhoiltu. Alapohjana on puurakenteinen, alapuolelta tuulettuva rossipohja.
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, ilmalämpöpumppu, puu, kolme tulisijaa ja lattialämmitys Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 18438.8
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 10.07.2036
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä

Tehdyt korjaukset

2026 yläkerran pesutilojen (sauna, pesuhuone, pukuhuone, wc) remonti:
- laattapinnat uusittu (puuosat ja hanat jätetty vanhoja, koska olivat hyväkuntoisia)
- vesieristys tehty saunan ja pesuhuoneen alueelle
- saunan ja pesuhuoneen lattialämmitys uusittu
2026 pihasaunan kiuas uusittu (Harvia Cilindro)
2025 talon ulkomaalaus (Virtasen neljän öljyn maali: Oljen keltainen)
2025 ulkosaunan terassin valokate asennettu
2025 alakerran kodinhoitohuoneen/kuraeteisen vesivahingon seurauksena:
- kodinhoitohuoneen ja kuraeteisen välinen väliseinä poistettu
- vahinkoalueen alapohja ja ulkoseinät uudelleen eristetty
- kodinhoitohuoneen lattialämmitys uusittu (eteisen puolella vanha)
- vahinkoalueen pinnat uusittu
- pyykinpesukoneen viemärointi ja tulovesiputket uusittu
- runkovesiputkia uusittu kodinhoitohuoneen alueella sekä alakerran WC:hen menevät kupariputket uusittu
- porrasaulan puolelle vaihdettu laminaatin tilalle mäntylautalattia
- aulan ja kuraeteisen välinen ovi poistettu ja tilalle tehty seinä
2025 lämminvesivaraaja uusittu (Jäspi 300 litraa).
2024 ilmanvaihtokoneen moottorit uusittu
2024 alakerran eteiseen asennettu jäähdyttävä ilmalämpöpumppu
2023 ulkosaunan remonti (lattia ja seinät laatoitettu/paneloitu, sokkelia korjattu, seinien ja katon eristeet uusittu, muurit rapattu ja maalattu)
2023 ulkovaraston katto uusittu
2022 ilmalämpöpumppu asennettu yläkertaan
2021 ilmanvaihtokanavat puhdistettu
2020 leikkimökki maalattu ja pihan lauta-aita uusittu
2019 rakennuksen seinustat kivetty luonnonkivillä
2018 vesikatto pinnoitettu
2017 rännien sadevesikaivoista vedetty umpiputket tontin reunaojiin ja viereen asennettu salaojaputket (aiemmin sadevedet johdettu salaojiin)
2016 ulko-ovet uusittu
2016 piha ja puutarha aidattu
2016 kanala eristetty ulkovarastoon ja tehty pihatarhan rakennus

Edellisen omistajan aikana rakennusta on laajasti remontoitu 1990- ja 2000-luvulla.

Kuntotutkimukset

Kuntotarkastus: 16.07.2026

Asbestikartoitus

Tehty: Ei

Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. 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. Väilyslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

.....

MUITA TIETOJA

Kaavoitus

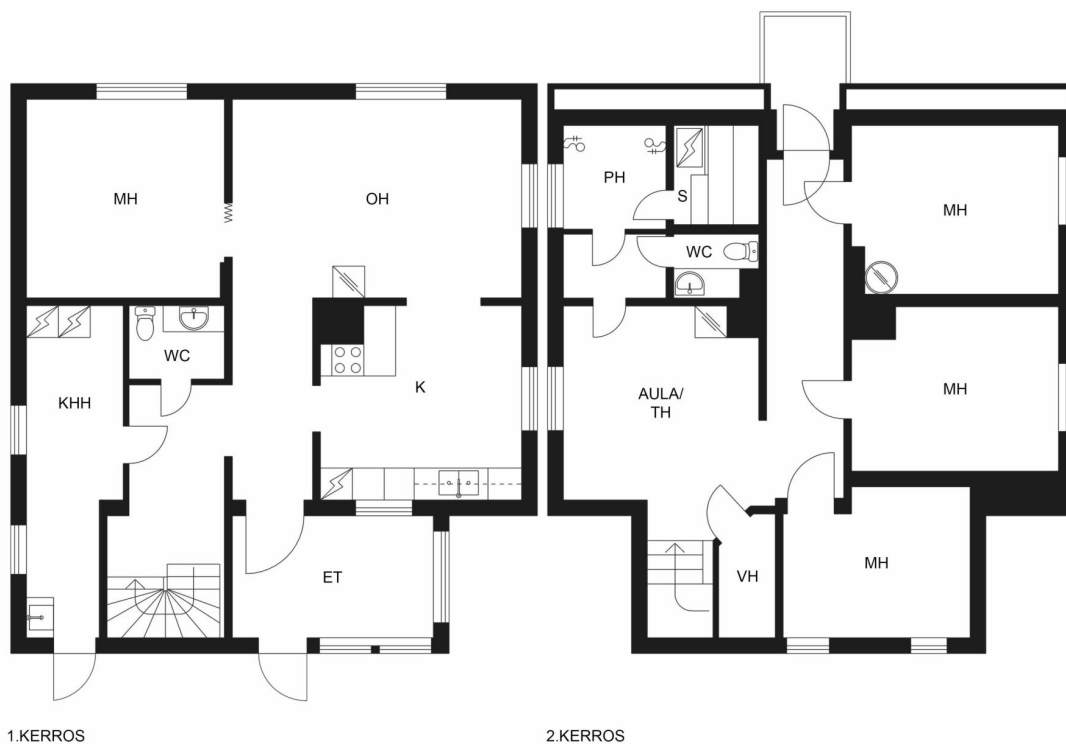
Asemakaava
Kouvola kaupunki
PL 85
Torikatu 10
45100 Kouvola
puh. 020 61511
<https://kartta.kouvola.fi/ims/>

Vapautuu

Heti

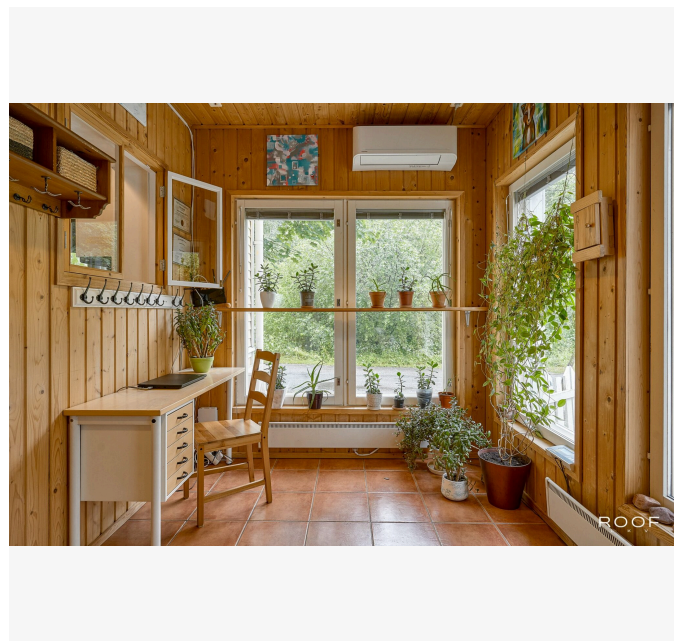
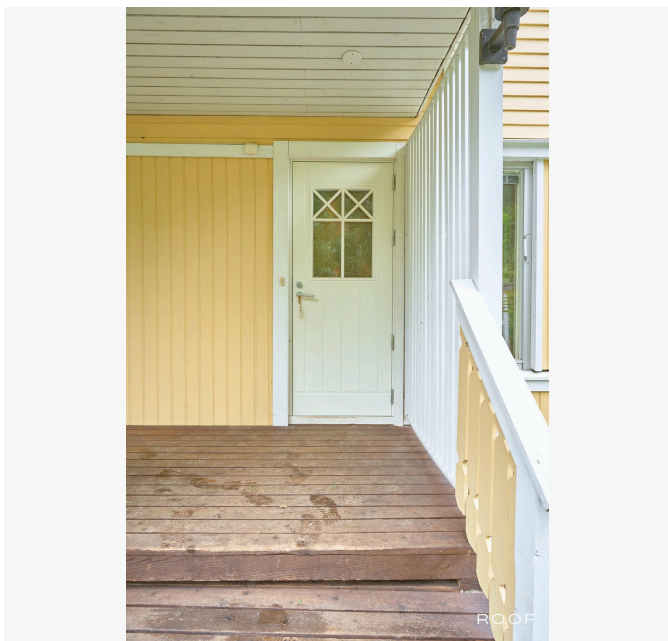
Muut merkittävät tiedot

ei tiedossa



ROOF

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