

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!

Merellinen ja luonnonläheinen asuinalue perheille, jotka arvostavat rauhallista sijaintia ja monipuolisia ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia! Tämä koti vapautuu tarvittaessa nopeasti seuraavalle omistajalle.

Kellon Kiviniemestä siistikuntoinen omakotitalo, jonka suojaisa noin 1200 m² tontti rajoittuu kahdelta reunaltaan rauhalliseen puistoalueeseen. Tämä 1976 rakennettu koti vapautuu pitkäaikaisilta omistajiltaan. Hyvin pidetty ja jo useita remontteja läpikäynyt omakotitalo vaatii uuden, mielellään remonttitaloisen omistajan, joka laittaa kodin halutessaan loppuun asti kuntoon, ja saa palkaksi viihtyisän paikan vielä vuosiksi eteenpäin -kohtuuhinnalla. Asuinrakennuksen päädyssä on eristetty autotalli ja takapihalla pihavaja. Kodin lämmitysmuotona on nykyaikainen ilmavesilämpöpumppu!

Kodikas ja viihtyisä 3 makuuhuoneen koti, jossa takahuoneesta saa tarvittavan lisähuoneenkin. Koti sopii monen kokoisille perheille. Pohjaratkaisultaan käytännöllistä kotia on rakkaudella asuttu ja runsaasti vuosien saatossa remontoitu mm:

Wc ja keittiö remontoitu n. 2000, kylpyhuone ja sauna remontoitu 2009, jolloin myös ikkunat uusittu. Käyttövesiputket on uusittu 2013 ja vuonna 2014 on öljylämmitys poistettu käytöstä ja tilalle asennettu ilmavesilämpöpumppu. Patteriputkistot ja patterit on uusittu 2015 ja yläpohjaan lisätty puhallusvillaa 2016. Ilmalämpöpumppu on asennettu 2023 ja vesikatto uusittu 2025. Kodin pintaremonttia on myös tehty runsaasti vuosien saatossa ja yleisilmeeltään koti on viihtyisä ja asuttavassa kunnossa.

Sijainniltaan tykätty asuinalue, jossa tarvittavat päivittäispalvelut löytyvät noin 2 km säteeltä: koulut, päiväkodit, lähikaupat ja useat harrastusmahdollisuudet. Kiviniemen veneily- ja kalasatama on vain noin kilometrin päässä ja on harvinaisuus koko Oulun seudulla. Myös Virpiniemen upeat ulkoilumaastot, golfkentät, frisbeeradat, ulkopadel, kuntopolut, hiihtoladut, uimarannat jne ovat suosittuja vapaa-ajanviettopaikkoja niin paikallisille kuin kauempanakin asuville. Luonto rauhoittaa, rentouttaa ja antaa paljon. Siksikin alueella asutaan ja viihdytään useita vuosia. Asuinalueelta on hyvät kulkuyhteydet Ouluun, johon vain noin 15-20 minuutin ajomatka.

Varaa oma yksityisesittelyaikasi:

Maarit Nissilä

041 4678264

maarit.nissila@roof.fi

ROOF
L K V



2.10.2026 | Julkaistu 28.07.2026

Kohdenumero 80522404

Kello, Kiviniemi, Siikakuja 1, 90810 Kiviniemi

Omakotitalo, 5h,k,s,kph,wc,vh+AT,pihavaja, 100 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

115 000 €
(1 150,00 €/m²)

Velaton hinta

115 000 €
(1 150,00 €/m²)

Kiinteistövero

422 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Myyjän ilmoituksen mukaan lämmitys- ja
käyttösähkönkulutus ollut 13700 kWh/vuodessa.
Pörssisähkön viimeisen
12 kk keskihinnalla laskettuna kokonaiskustannus
noin 126 €/kk. Vesi- ja jätemaksut kulutuksen
mukaan. Kulutusperusteiset kustannukset voivat
olla merkittävästikin suuremmat tai pienemmät,
omien kulutustottumusten ja sopimusten
mukaan. Kiinteistöveron määrää voidaan
tarkistaa vuosittain, 2026 tasossa 422 €/v.

Maanvuokrasta suoritetaan vuosittain puolet
huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa.
Vuotuinen vuokra sidotaan
elinkustannusindeksiin. 1.6.2026–31.5.2031
vuosittaisesta maanvuokrasta peritään 50%.
1.6.2031–31.5.2036 vuosittaisesta maanvuokrasta
peritään 75 %. Vuotuinen vuokra on vuoden 2026
tasossa on 2148,61 €, tällä hetkellä maksetaan
siis n. 1 074,31 €/v.

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	5h,k,s,kph,wc,vh+AT,pihavaja
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	100 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	26 m ²
Kokonaispinta-ala	126 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Rakennuspiirustusten mukaan asuntoala 100 m ² + 26 m ² taloustiloja. Rakennusala 158 m ² .

Kunto	Tyydyttävä Kuntotarkastus tehty 2024 ja 2026.
Keittiö	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Parketti Jääkaappi, ½ pakastekaappi, keraaminen liesi, uuni, astianpesukone, teräsallastaso+laminaattiatso.
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Remontoitu 2009. Suihku, allas, pesukoneliitäntä, kaapistot, laminaattiatso, lattialämmitys (sähkö).
Erillinen WC	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta Allaskaappi, peilikaappi, wc-istuin.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Puukiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Muovimatto 3 makuuhuonetta + takahuone. Yhdessä huoneessa vaatehuone.
Olohuone	Takka: Takka Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Parketti Ikkunat takapihan suuntaan. Ilmalämpöpumppu (2023).
Muut tilat	Takkahuone: Muovimatto+Paneeli-/muuriseinä. Avotakka takkasydämellä. Kulku ulos ja pesutiloihin.
Säilytystilat	Vaatehuone, kaapistot ja puutarhavaja
Autopaikka	Autotalli ja pihapaikka
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

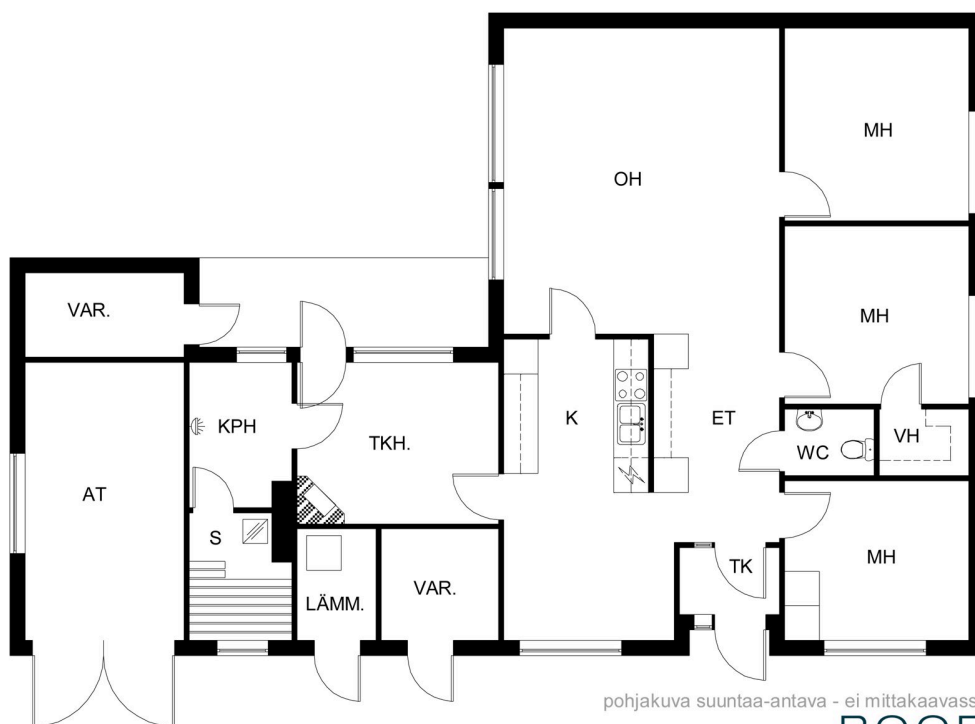
 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: KIVINIEMI 915/1 Tyyppi: Tila
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 0,1193 ha Tyyppi: Tasamaatontti Vuokranantaja: Oulun Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2061 Vuosivuokra: 1 074,31 € Maanvuokrasta suoritetaan vuosittain puolet huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. 1.6.2026–31.5.2031 vuosittaisesta maanvuokrasta peritään 50%. 1.6.2031–31.5.2036 vuosittaisesta maanvuokrasta peritään 75 %. Vuotuinen vuokra on vuoden 2026 tasossa on 2148,61 €, tällä hetkellä maksetaan siis n. 1 074,31 €/v.

Rakennusoikeus	e=0,25
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1976 Loppukatselmus: 1977
Rakennusmateriaali	Puu ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti Kunto: Vesikate uusittu 2025
Muut rakennukset	Asuinrakennuksen päädyssä eristetty autotalli. Takapihalla pihavaja n. 12 m².
Lämmitysjärjestelmä	Ilmavesilämpöpumppu ja ilmalämpöpumppu
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 17.07.2036 Myyjä hankkii kustannuksellaan
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	2005: Wc remontoitu, keittiö remontoitu. 2008: Kylpyhuone ja sauna remontoitu. 2009: Ikkunat uusittu, korvausilmaventtiileitä asennettu. 2013: Käyttövesiputket uusittu. 2014: Öljylämmitys poistettu käytöstä (puhdistettu ja tarkastettu) ja tilalle asennettu ilmavesilämpöpumppu. 2015: Patteriputkistot ja patterit uusittu. 2016: Yläpohjaan lisätty puhallusvillaa. Conturan-takkasydän asennettu. 2009-2016: Asuintilojen pintoja uusittu. 2023: Ilmalämpöpumppu asennettu. 2025: Vesikatto uusittu. 02/2026: Nuohous suoritettu.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 24.06.2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei 1.1.2016 voimaan tulleen asbestilain mukaisesti ennen vuotta 1994 valmistuneessa huoneistossa tulee ennen remonttiin ryhtymistä varmistua, sisältääkö purettavat rakenteet asbestia tai muita haitta-aineita kun tehdään purkutöitä.

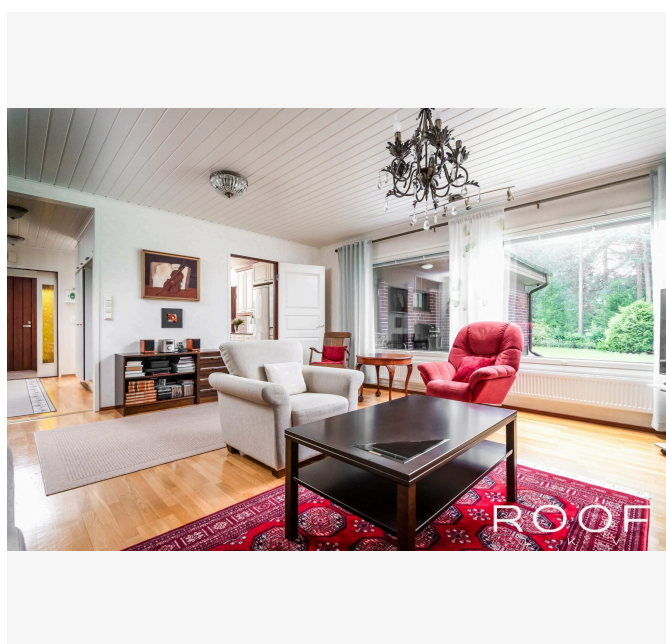
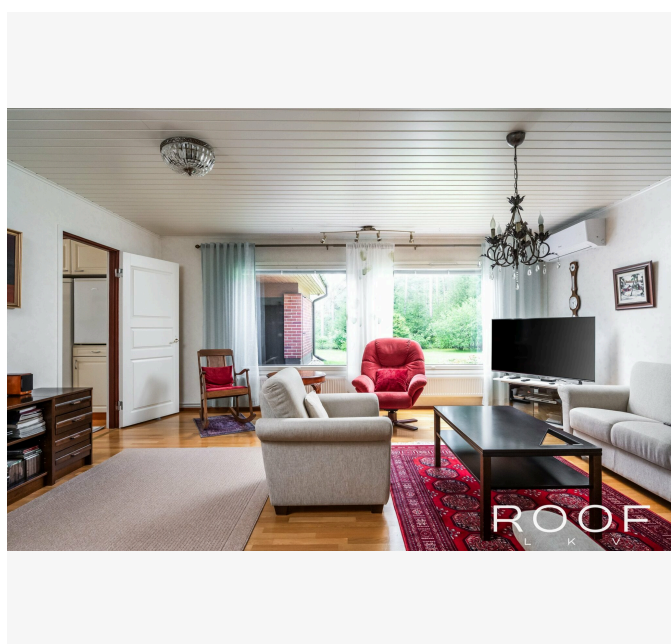
MUITA TIETOJA

Palvelut	Kellon keskustan palvelut mm. K-Market ja S-market, liikuntakeskus Core 1,5 km. Luonnon- ja merenläheinen asuinalue, kala- ja venesatama 1,5km. Virpiniemen ulkoilumaastot, golf-, frisbee- ja padelkentät 5,5 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kellon koulu (1.-9.lk) 1,3km. Päiväkoti: Useita päiväkoteja n. 1km säteellä
Liikenneyhteydet	Hyvät kulkuyhteydet. Lähin bussipysäkki n. 100m.
Tie perille	Kyllä
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoja kaavoituksesta antaa asemakaavoitus@ouka.fi. Tila-muotoinen kiinteistö asemakaava-alueella, jossa ohjeellinen tonttijako. Mikäli kunta vaatii kiinteistön muodostamista tontiksi, esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä, tontinmuodostuskuluista vastaa kiinteistön sen hetkinen omistaja. Tonttia muodostettaessa pinta-ala ja sen myötä rakennusoikeus saattavat tarkentua.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
govisual.fi





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