

# 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!

Tämä viehättävä omakotitalo sijaitsee rauhallisella ja luonnonkauniilla Hinthara-alueella Porvoossa. Arviolta vuonna 1945 valmistunut talo seisoo omalla tontillaan, joka tarjoaa vehreän rinnepihan omenapuineen ja marjapensaineen. Talo on kolmikerroksinen ja siinä on tilavat huoneet kahdessa tasossa, jotka saavat runsaasti luonnonvaloa. Alimmassa kerroksessa on kellari.

Sisätiloissa on kodikas tunnelma, jota korostaa varaava takka. Keittiö on modernisoitu vuonna 2023 uusituilla kodinkoneilla. Makuuhuoneita on kolme, joista yksi sijaitsee alakerrassa ja kaksi yläkerrassa. Sisään astutaan tilavan lasiverannan kautta, josta avautuvat upeat näkymät ympäröivään maaseutuun.

Erillinen pihasauna tarjoaa rentouttavat löylyt puukiukaan lämmössä. Pihapiirissä on myös lasten leikkikeline sekä kaksi pressutallia, jotka tuovat lisäsäilytystilaa.

Talo on kokenut useita remontteja, kuten esimerkiksi katon uusimisen vuonna 2013, käyttövesi- ja viemäriputkien sekä sähköjen uusimisen vuonna 2000. Vanhassa talossa remontoitavaa riittää vielä seuraavallekin omistajalle. 7/2026 tehdyssä kuntotarkastuksessa on havaittu mm. alapohjarakenteen kosteusvaurioita, jotka vaativat korjaavia toimenpiteitä.

Tämä koti sopii mainiosti perheelle, joka arvostaa luonnonläheisyyttä ja rauhallista asuinympäristöä. Läheinen joki ja maaseudun maisemat tekevät tästä kohteesta ainutlaatuisen paikan asua. Omalta tontilta pääset kätevästi vaikka soutamaan veneellä tai suppailemaan. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä talosta oma kotisi!

Kotia esitellään pääsääntöisesti yksityisesittelyin, joten varaa rohkeasti oma esittelyaikasi!

Lisätiedot ja esittelypyynnöt:

Asta Leskinen  
kiinteisövälittäjä LKV, LVV, KiLAT  
050 3710644 (myös WhatsApp +358 50 3710644)  
asta.leskinen@roof.fi  
www.astaleskinen.fi

Autan tarvittaessa myös nykyisen asuntosi myynnissä. Pyydäthän minut maksuttomalle arviokäynnille!

Get a Roof



1.10.2026 | Julkaistu 16.08.2026

Kohdenumero 80523303

ROOF  
L K V



# Hinthaara, Kuninkaantie 617, 07110 Porvoo

Omakotitalo, 4h, k, kph/wc, wc, yläk.aula, lasiveranta, 100 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**169 000 €**

(1 690,00 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**169 000 €**

(1 690,00 €/m<sup>2</sup>)

**Kiinteistövero**

324 € / vuosi

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Sakokaivojen tyhjennys 2x vuodessa 165 € /kerta.

Auraus noin 150 €/vuosi.

Puhtaanapito noin 20 €/kk.

Sähkölasku keskimäärin n. 128 €/kk.

Hälytysjärjestelmä Verisure 51,46 €/kk.

Esitetyt asumiskustannukset perustuvat nykykäyttöön ja voivat siten olla pienempiä tai suurempia, riippuen asukasmäärästä, asumistottumuksista sekä palveluntarjoajasta.

## ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

4h, k, kph/wc, wc, yläk.aula, lasiveranta

Huoneluku

4

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

2-3/3

Asuintilojen pinta-ala

100 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

100 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Ainoa tapa varmistua todellisista pinta-aloista on teettää pinta-alojen tarkistusmittaus. Kauppahinta ei perustu rakennuksen eikä kiinteistön pinta-alaan vaan se perustuu kaupan kohteen kokonaisuuteen.

Kunto

Tyydyttävä

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keittiö                 | Varustus: Astianpesukone (Uusittu 2023), jääkaappipakastin (Uusittu 2025), uuni (Uusittu 2023), liesi (Induktioliesi uusittu 2023), liesituuletin ja paikka pyykinpesukoneelle<br>Työtasot: Kivi ja puu<br>Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti |
| Pesutilat               | Varustus: Kylpyamme, WC-istuin, suihku, pesuallas, bidee-suihku, peili, lattialämmitys ja räätipatteri<br>Seinäateriaali: Kaakeli ja maali<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                           |
| Erillinen WC            | Varustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi ja peili<br>Seinäateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta<br>Yläkerrassa                                                                                                                                       |
| Sauna                   | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Puukiuas<br>Seinäateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Betoni<br>Erillisessä piharakennuksessa                                                                                                                                |
| Makuuhuoneet            | Seinäateriaali: Tapetti ja maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Alakerrassa 1 makuuhuone ja yläkerrassa 2.                                                                                                                                                   |
| Olohuone                | Takka: Varaava takka<br>Seinäateriaali: Tapetti<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                    |
| Säilytystilat           | Talon alla kellarikerros, jonne kulku ulkokautta. Piharakennuksessa lisää säilytystilaa.                                                                                                                                                                         |
| Muutostyöt huoneistossa | 2020: Koko yläkerta, portaikko, keittiö ja eteinen maalattu (tapetin päälle).<br>2020: Yläkerran portaat päällystetty (Step Fix).<br>2014: Pihaa tehty autopaikat.<br>2013: Katto uusittu.                                                                       |
| Viat ja vahingot        | Vesivahinko: Ei tiedossa<br>Kosteusvaurio: Kyllä<br>Home / mikrobivaurio: Kyllä                                                                                                                                                                                  |
| Kauppaan kuuluu         | Verhotangot, yläkerran sälekaihtimet, postilaatikko, sekajäteastia, eteisen valaisimet, lasten leikkiteline pihalla, 2 pressutallia, pihan istutukset                                                                                                            |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                               |

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|            |                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kiinteistö | Nimi: GULDSTRANDA<br>Kiinteistötunnus: 638-436-1-170<br>Tyyppi: Tila |
| Tontti     | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 0,5986 ha<br>Tyyppi: Rinnetontti          |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennusvuosi       | <p>Valmistunut: 1945</p> <p>Porvoon rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan asuinrakennus on valmistunut noin vuonna 1945. Rakennusvalvonnan lupa-arkistossa ei löydy näin vanhan asuinrakennuksen alkuperäisiä lupa-asiakirjoja tai piirustuksia, joten pinta-alatietoja, varustelua tai valmistumispäivämäärää ei pysty tarkistamaan.</p> <p>Lupa-arkiston vanhimmat lupa-asiakirja ja piirustukset, koskien entistä Porvoon maalaiskuntaa, ovat vuodelta 1949.</p>   |
| Rakennusmateriaali  | Puu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kattotiedot         | <p>Tyyppi: Harjakatto</p> <p>Kate: Pelti</p> <p>Kunto: Katto uusittu 2013 (Ruukki)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hissi               | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Muut rakennukset    | Huono kuntoinen piharakennus (kesähuone ja sauna), leikkimökki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lämmitysjärjestelmä | <p>Sähkö, puu ja ilmalämpöpumppu</p> <p>Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 9243</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energiatodistus     | <p>Kyllä</p> <p>Energialuokka: D2018</p> <p>Voimassa: 05.07.2036</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TV ja tietoliikenne | <p>Yhteystapa: mobiililaajakaista</p> <p>Tietoliikenneverkko: Kyllä</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sähkö               | <p>Uusittu: Kyllä, uusittu vuonna 2000</p> <p>Liittymä siirtyy: Kyllä</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vesi ja viemäri     | <p>Käyttövesiputkisto uusittu: Kyllä, uusittu vuonna 2000</p> <p>Viemäriputkisto uusittu: Kyllä, uusittu vuonna 2000</p> <p>Kiinteistöllä on oma jätevesijärjestelmä. Jätevedet on ohjattu sakokaivojen kautta maastoon imeytykseen. Tyhjennysväli nykyisellä käytöllä on ollut sakokaivojen osalla 2 kertaa vuodessa.</p>                                                                                                                                               |
| Tehdyt korjaukset   | <p>2024: Ilmalämpöpumppu uusittu.</p> <p>2013: Katto uusittu (Ruukki).</p> <p>2011: Talon huoltomaalaus.</p> <p>2004: Yläkerran ikkunat uusittu.</p> <p>2000 / 2004: Ulkoseinien lisäeristys ja uusi verhouk.</p> <p>2001: Ulko-ovi uusittu.</p> <p>2001: Kylpyhuone remontoitu.</p> <p>2001: Yläkerran ja verannan pintaremontti.</p> <p>2000: Käyttövesi- ja viemäriputket uusittu.</p> <p>2000: Käyttövesivaraaja uusittu.</p> <p>2000: Sähköjärjestelmä uusittu.</p> |
| Kuntotutkimukset    | Kuntotarkastus: 02.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Asbestikartoitus    | Tehty: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## MUITA TIETOJA

|             |                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------|
| Tie perille | <p>Kyllä</p> <p>Tien tyyppi: Sora</p> <p>Tien kunto: Hyvä</p> |
|-------------|---------------------------------------------------------------|

Ranta

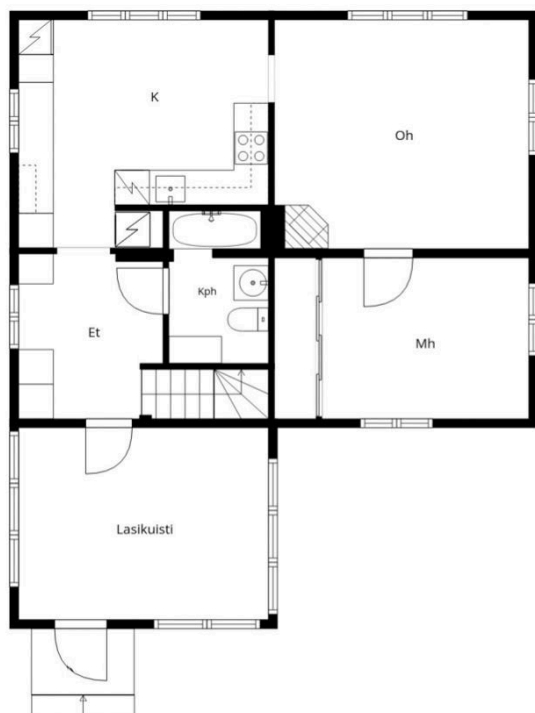
Oma ranta  
Tyyppi: Joki

Kaavoitus

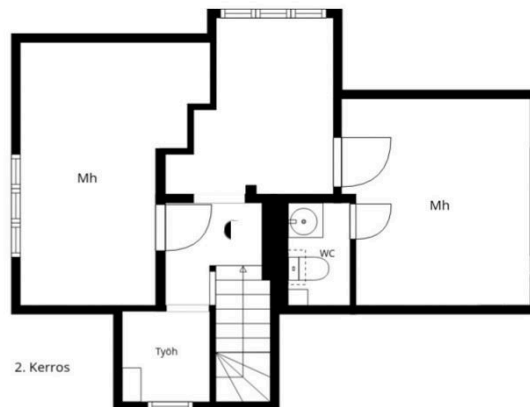
Osayleiskaava  
Porvoon kaupunki, puhelinvaihte 019-520 211, kirjaamo@porvoo.fi

Vapautuu

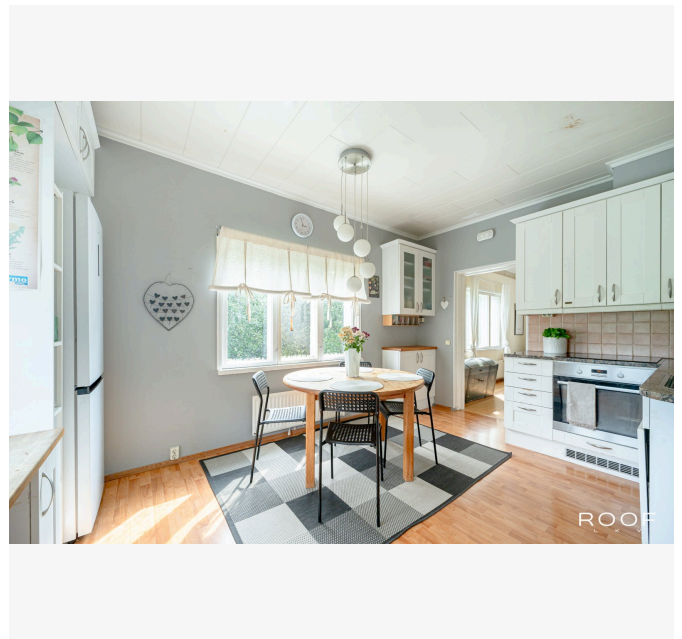
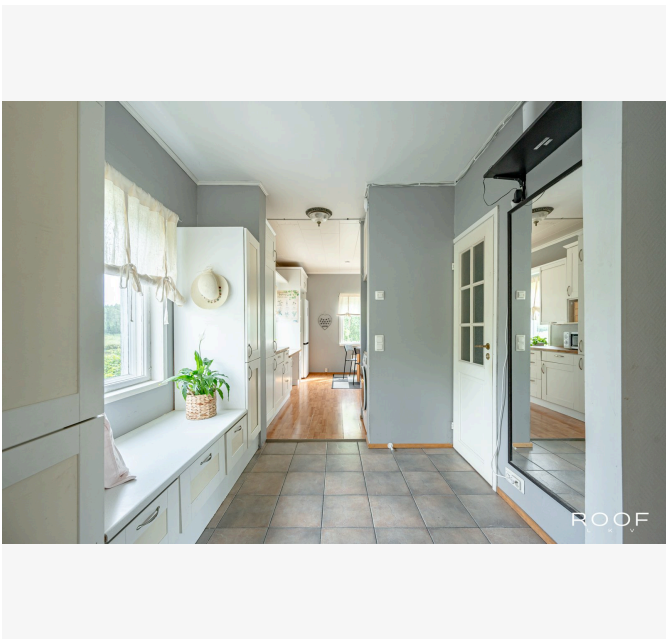
Muu ehto: Viimeistään 2 kk kaupanteosta



1. Kerros



2. Kerros





**Asta Leskinen**

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

050 371 0644

asta.leskinen@roof.fi

Roof Vantaa | Roof LKV Vantaa Oy Y-tunnus: 3649549-8

 +358 50 512 9728

 [www.roof.fi](http://www.roof.fi)

 Äyritie 12 C, Vantaa

## 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