

# 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!

## Kodikas omakotitalo Kuusankoskella rauhallisella paikalla

Rauhallisella Niskalan alueella sijaitseva 1990-luvulla valmistunut tiiliverhoiltu omakotitalo tarjoaa toimivan pohjaratkaisun, kolme makuuhuonetta ja viihtyisät puitteet asumiseen. Kymijoen ulkoilureitit löytyvät aivan vierestä, joten sijainti sopii hyvin luonnosta ja ulkoilusta nauttivalle.

Vaaleassa keittiössä on runsaasti lasku- ja säilytystilaa sekä leivinuuni, joka tuo kotiin tunnelmaa ja mahdollisuuden hyödyntää puulämmitystä. Varaava takka ja ilmalämpöpumppu täydentävät lämmitysratkaisuja ja auttavat pitämään asumiskuluja hallinnassa.

Kodissa on kolme makuuhuonetta, tilava olohuone sekä käytännöllinen kodinhoitohuone, josta on käynti ulos. Puulämmitteisen saunan yhteydestä pääsee toiselle terassille, ja olohuoneesta on käynti toiselle, takapihan puolelle sijoittuvalle terassille.

Suojaista piha rajoittuu metsikköön ja tarjoaa mukavasti tilaa oleskeluun ja lasten leikkeihin. Talon yhteydessä on autotalli, ja erillisessä ulkorakennuksessa on runsaasti varastotilaa. Ulkorakennuksen yläkerrassa sijaitsee lisäksi viehättävä kesäaitta.

Sijainti yhdistää luonnonläheisen ympäristön ja hyvät yhteydet palveluihin. Kauppakeskus Veturi ja Kuusankosken palvelut ovat lähellä, ja Kouvolan keskustaan on matkaa noin seitsemän kilometriä.

Ota yhteyttä, niin käydään tutustumassa!

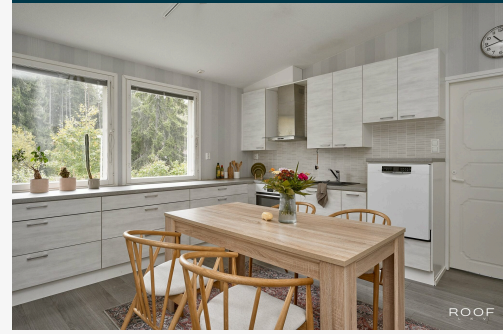
Heidi Niemi  
heidi.niemi@roof.fi  
045 184 5766



1.10.2026 | Julkaistu 19.09.2026

Kohdenumero 80532698

ROOF  
L K V



## Kuusankoski, Saukonkatu 5, 45700 Kouvola

Omakotitalo, 3mh, k, oh, kph, s, khh, wc, 116 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**165 000 €**  
(1 422,41 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**165 000 €**  
(1 422,41 €/m<sup>2</sup>)

**Vesi ja jätevesi**

25 € / kk

**Lämmitys**

Lämmityskustannukset: 184 € / kk

**Kiinteistövero**

540 € / vuosi

**Puhtaanapito**

20 € / kk

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Keskimääräinen sähkönkulutuskustannus (184 €/kk) perustuu vuoden 2025 kustannuksiin, sisältäen sähköenergiamaksut ja sähkönsiirtomaksut perusmaksuineen sekä sähköveron.

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       | 3mh, k, oh, kph, s, khh, wc                                                                                         |
| Huoneluku                | 4                                                                                                                   |
| Makuuhuoneita            | 3                                                                                                                   |
| WC-tiloja                | 1                                                                                                                   |
| Kerros/Kerroksia         | 1/1                                                                                                                 |
| Asuintilojen pinta-ala   | 116 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Kokonaispinta-ala        | 181 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Pinta-alan peruste       | Tarkistusmitattu: Ei                                                                                                |
| Lisätietoja pinta-alasta | Rakennuspiirustusten mukaan asuinrakennuksen kerrosala on 181 m <sup>2</sup> ja asuinpinta-ala 116 m <sup>2</sup> . |
| Kunto                    | Tyydyttävä                                                                                                          |

|                      |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keittiö              | Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, liesituuletin, astianpesukone, erillisuuni, liesi ja leivinuuni<br>Liesi: Keraaminen liesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti |
| Pesutilat            | Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, peili, pesuallas ja allaskaappi<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                           |
| Erillinen WC         | Varustus: Lattialämmitys (sähkö), WC-istuin, bidee-suihku, peili, pesuallas ja allaskaappi<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                      |
| Sauna                | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Puukiuas<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                       |
| Makuuhuoneet         | Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                                                |
| Olohuone             | Takka: Varaava takka ja tulisijat nuohottu viimeksi maaliskuussa 2024<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                       |
| Kodinhoitohuone      | Varustus: Pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pesuallas, pöytätaaso ja lattiakaivo<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                |
| Ikkunat              | Sälekaihtimet                                                                                                                                                                               |
| Terassi              | Kyllä<br>Kaksi terassia                                                                                                                                                                     |
| Säilytystilat        | Vaatehuone, kylmä ulkovarasto ja kaapistot                                                                                                                                                  |
| Viat ja vahingot     | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                            |
| Myydään kalustettuna | Ei                                                                                                                                                                                          |
| Myydään vuokrattuna  | Ei                                                                                                                                                                                          |

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|            |                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiinteistö | Kiinteistötunnus: 286-23-516-6<br>Tyyppi: Tontti                                     |
| Tontti     | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 1 635 m²<br>Tyyppi: Tasamaatontti<br>Osittain rinnetontti |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennusoikeus      | Kerros-m <sup>2</sup> : 408.75<br>E-luku: 0.25<br>AP Asuinpientalojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                     | Rakennusoikeus:<br>Rakennusten etäisyys viereisen tontin tai korttelin rajasta tulee olla vähintään 4 m.<br>Asuinkerrosalan lisäksi AR-tonteille saadaan rakentaa auton säilytystiloja ja muita asuinrakentamiseen liittyviä talousrakennuksia yhteensä enintään 5 % tontin pinta-alasta.                                                   |
|                     | Tonttien autopaikkamääräys:<br>Asunnot: kolme autopaikkaa kahta asuinhuoneistoa kohden.<br>Yleisten rakennusten korttelialueelle yksi autopaikka 50 ka-m <sup>2</sup> kohti.                                                                                                                                                                |
|                     | Rakennustapa:<br>AR-korttelialueilla rakennusten yhtenäisen suoran julkisivupinnan pituus saa olla enintään 15 m. Rakennusten korkeusaseman suhteen on noudatettava maastomuodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.<br>Rakennusten pääjulkisivumateriaalin ja -värin tulee olla samaan katuun rajoittuvilla korttelin osaalueilla yhdenmukainen. |
|                     | Istutettavat alueen osat:<br>Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai leikkialueina on istutettava tai hoidettava puistomaisesti.<br>Asuinkäyttöön varatuilla rivitalokorttelialueilla leikkialueita tulee varata vähintään 10 m <sup>2</sup> jokaista sataa asuinkerrosalaneliömetriä kohti.                |
| Rakennusvuosi       | Valmistunut: 1994<br>Käyttöönotto: 1994<br>Rakentaminen alkanut: 1994<br>Lukija on tietoinen, että rakennuksen loppukatselmusta ei ole suoritettu.<br>Muuttokatselmus on tehty 14.12.1994.                                                                                                                                                  |
| Rakennusmateriaali  | Puu ja tiiliverhoilu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kattotiedot         | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Kumibitumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Muut rakennukset    | Puurunkoinen ulkovarasto, jonka yläkerrassa on kesäaitta. Rakennuslupa-asiakirjojen mukaan rakennuksen kerrosala on 19,2 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                   |
| Lämmitysjärjestelmä | Sähkö, puu, ilmalämpöpumppu, lattialämmitys ja kattolämmitys<br>Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 12772                                                                                                                                                                                                                                          |
| Energiatodistus     | Ei lain edellyttämää energiatodistusta                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sähkö               | Liittymä siirtyy: Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tehdyt korjaukset   | 2025 takaterassi laatoitettu<br>2022 katto remontti (huopakate jätetty alle)<br>2022 ilmalämpöpumppu asennettu<br>2020 julkisivun puuosien maalaus<br>2018 kodinhoitohuone ja kylpyhuone päivitetty (laatoitus vanhan laatan päälle)<br>2013 keittiö uusittu                                                                                |

.....

## MUITA TIETOJA

### Kaavoitus

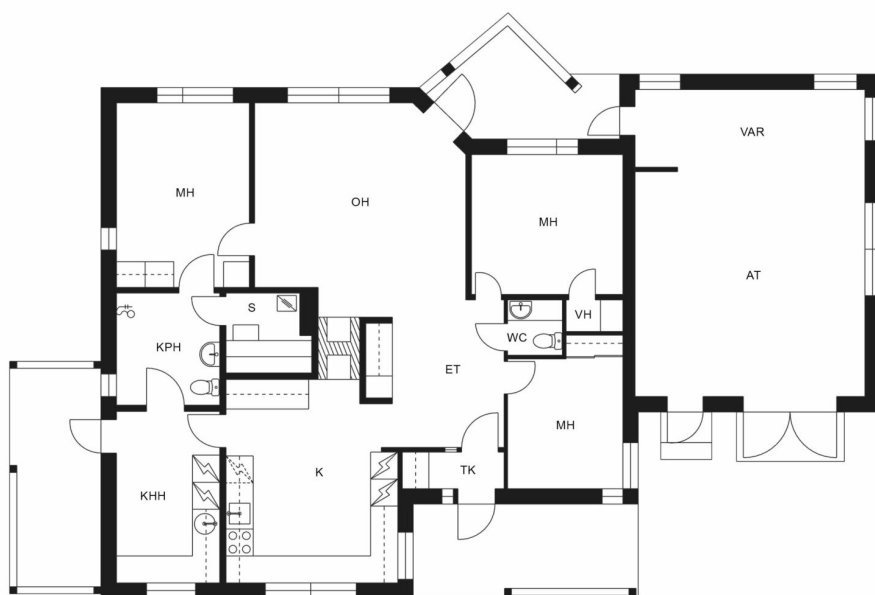
Asemakaava  
Kouvola kaupunki  
PL 85  
Torikatu 10  
45100 Kouvola  
puh. 020 61511  
<https://kartta.kouvola.fi/ims/>

### Vapautuu

Sopimuksen mukaan

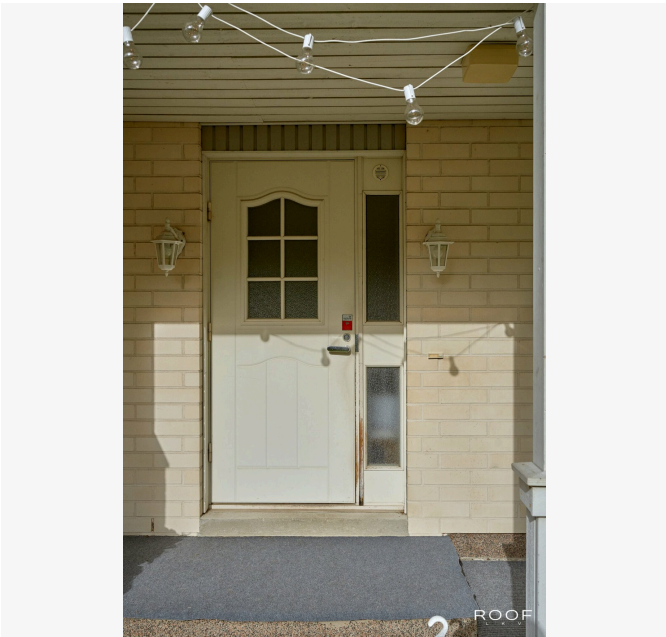
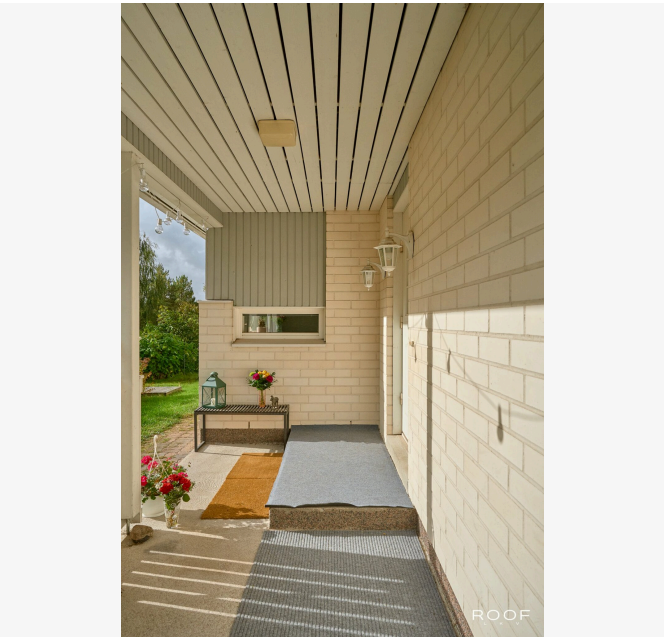
### Muut merkittävät tiedot

ei tiedossa



ROOF  
L K V

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](http://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