

# 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!

## Tilava kolmio ylimmässä kerroksessa!

Hissillä varustetun talon neljännessä kerroksessa sijaitseva huoneisto, jossa on iso olohuoneen, ruokailutilan ja keittiön yhdistelmä. Olohuoneesta on kulku leveälle lasitetulle parvekkeelle. Kaksi hyvän kokoista makuuhuonetta on sijoitettu asunnon eri kulmiin. Valoisassa kylpyhuoneessa on tilaa myös kodinhoidolle ja omasta saunasta on kiva näkymä kaupunkiin. Erillisen wc:n lisäksi kylpyhuoneessa on toinen wc-istuin.

Kiinteistö Oy Kouvolan Mannerinkulma niminen yhtiö on rakennettu omalle arvokkaalle tontille ja se käsittää kolme asuinhuoneistoa, yhdeksän liikehuoneistoa ja toimistoa sekä kuusi varastoa. Kaukoliämpö sisältyy hoitovastikkeeseen ja asunnoissa on huoneistokohtainen, koneellinen ilmanvaihto.

Talo sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa. Kauppakeskus Valtari on tien toisella puolella ja kävelykatu Manskille on matkaa alle sata metriä. Myös rautatieasema on hetkessä saavutettavissa.

Ota yhteyttä, niin sovitaan näyttö ja käydään tutustumassa!



30.9.2026 | Julkaistu 27.09.2026

Kohdenumero 80534231

## Keskusta, Kouvolangatu 22 A, 45100 Kouvola

Kerrostalo, 2mh, oh, k, rt, kph, s, wc, vh, 98 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**194 373,05 €**

(1 983,40 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**626,95 €**

(6,40 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

**195 000 €**

(1 989,80 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**632,32 € / kk**

Hoitovastike

**588 € / kk**

Rahoitusvastike

**44,32 € / kk**

**Lisätietoa vastikkeista**

Kaukolämpö sisältyy hoitovastikkeeseen.

**Vesi**

Vesimaksuennakko 17 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

---

## HUONEISTO

Osakkeet

19792-20899

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2mh, oh, k, rt, kph, s, wc, vh

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

4/4

Asuintilojen pinta-ala

98 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

98 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö 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.

Kunto

Hyvä

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keittiö                 | Varustus: Jääkaappipakastin (2024), erillisuuni (2024), liesi (2024, induktio), liesituuletin (huippuimuri) ja mikroaaltouuni<br>Työtasot: Kivi<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                       |
| Pesutilat               | Varustus: Lattialämmitys (Sähkö), WC-istuin, suihku, bidee-suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peili, allaskaappi ja pyyhepatteri<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                        |
| Erillinen WC            | Varustus: WC-istuin, bidee-suihku, peili ja allaskaappi<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                     |
| Sauna                   | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinämateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                 |
| Makuuhuoneet            | Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                                                          |
| Olohuone                | Takka: Avotakka<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                                       |
| Muut tilat              | Eteinen: Parkettilattia.<br>Ruokailutila: Parkettilattia.                                                                                                                                                                                                           |
| Ikkunat                 | Sälekaihtimet                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parveke                 | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu<br>Ilmansuunta: Etelä                                                                                                                                                                                                                    |
| Säilytystilat           | Vaatehuone, kaapistot ja huoneistokohtainen varasto                                                                                                                                                                                                                 |
| Muutostyöt huoneistossa | 2024: Kylpyhuoneen pesuallas ja vesihana sekä suihkuseinä uusittu / wc:n pesuallas ja vesihana uusittu.<br>2023: Wc-istuimet uusittu.<br>2022: Keittiön toinen kivitaso asennettu sekä pesuallas ja vesihana uusittu.<br>Maalausta ja tapetointia vuosien varrella. |
| Viat ja vahingot        | Edellisten omistajien aikana (perustuu vanhaan isännöitsijäntodistukseen):<br>2014: Ilmalämpöpumppu asennettu / liesituuletin uusittu / sauna remontoitu.<br><br>Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                   |
| Myydään kalustettuna    | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                  |

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi | Kiinteistö Oy Kouvolan Mannerinkulma<br>Y-tunnus: 1446354-0 |
| Kiinteistö  | Kiinteistötunnus: 286-1-1045-15                             |
| Tontti      | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 823 m²                           |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1972<br>Käyttöönotto: 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rakennusmateriaali        | Betoni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 3<br>Liikehuoneistot: 9 kpl (1378 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Taloyhtiössä sauna        | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Väestönsuoja ja ulkoiluvälinevarasto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 16.04.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Ei<br>Antenni: Kyllä<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tehdyt korjaukset         | <p>2009: Kiinteistön saneeraus.</p> <p>2014: Liiketilojen ilmanvaihtokoneen jäädytysyksikön uusiminen / kaukolämpöpaketin uusiminen / lämmitysverkoston tasapainotus ja säätö (2-4.krs).</p> <p>2016: Hissin uusiminen.</p> <p>2018: Porrastasanteen verkko-oven asentaminen (3.krs.) / ilmanvaihtopumpun uusiminen.</p> <p>2020-2021: Kiinteistön automaatiojärjestelmän uusiminen.</p> <p>2022: Vesikatteen pinnoitus.</p> <p>2024: Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö.</p> <p>2025: Palovaroittimien asentaminen.</p> <p>Isännöitsijän vastaus 28.9.2026:<br/>Oka/Lemminkäinen teki tuon v. 2009 saneerauksen, jonka yhteydessä myös Koy Mannerinkulma muodostettiin yhtiönä. Lemminkäinen hoiti kohteen isännöintiä ensimmäiset vuodet, meille kohde tuli vasta 2010-luvun puolivälissä. Emme kohteen vastaanoton yhteydessä valitettavasti saaneet tarkkaa dokumentointia v. 2009 saneerauksen sisällöstä, mutta se käsitti suurimmalta osin talotekniikan sekä osittain myös kiinteistön sisäpuoliset tilat. Minun käsittääkseni asunnot remontoitiin täysin v. 2009 saneerauksen yhteydessä. Ne on ymmärtääkseni rakennettu alusta loppuun kokonaan uusiksi, koska alun perin tuo yläkerta oli pankin edustustiloina. Myös koneellinen ilmanvaihto on asennettu v. 2009.</p> |
| Suunnitellut korjaukset   | Ei tiedossa olevia remontteja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kunnossapitotarveselvitys | Yhtiöllä ei ole kunnossapitotarvesuunnitelmaa, koska kyseessä on kiinteistöosakeyhtiö.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Asbestikartoitus          | Tehty: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Autopaikat                | Yhtiöllä on 8 autohallipaikkaa omina osakkeina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Isännöitsijä

Kouvolan Isännöintikolmio Oy  
Joonas Hietala  
050 534 5115  
joonas.hietala@isannointikolmio.fi  
Isännöitsijäntodistus: 16.09.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö  
ISS Palvelut Oy

## MUITA TIETOJA

Kaavoitus

Asemakaava  
Kouvolan kaupunki

Vapautuu

Muu ehto: Sopimuksen mukaan / viimeistään 2 kk kaupanteosta

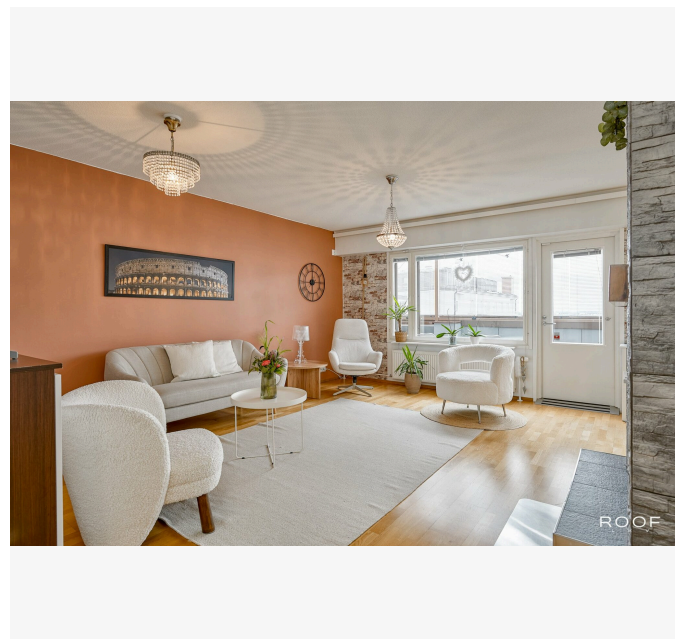
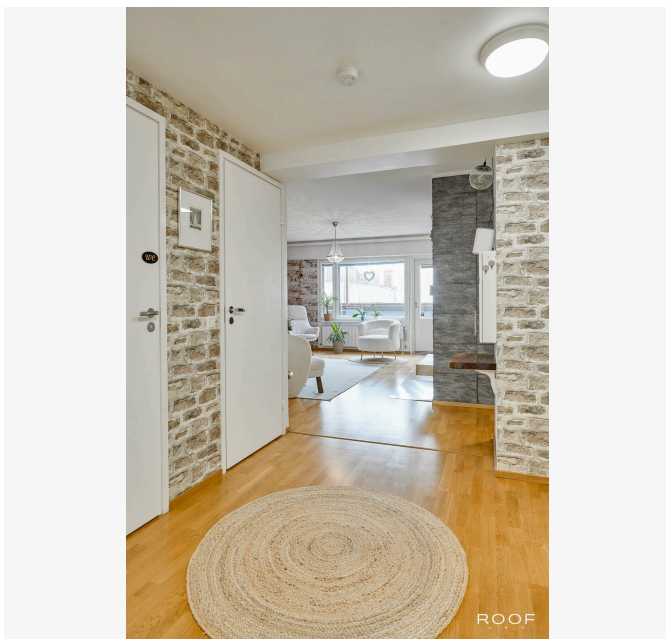
Muut merkittävät tiedot

Ei tiedossa.



ROOF  
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Tomi Huusari**

Kiinteistönvälittäjä LKV, myyntijohtaja

044 236 6212

tomi.huusari@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