

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 Porvoossa Kulloon alueella Åminsbyssä tarjoaa tilaa ja mukavuutta isommallekin perheelle. Vuonna 1984 valmistunut talo sijaitsee rauhallisella asuinalueella, lähellä merenrantaa. Oma 1,18 ha tontti on pääosin niittyaluetta, mikä tarjoaa mahdollisuuksia esimerkiksi puutarhanhoitoon tai ulkopeleihin. Aidattu lähipihapiiri on ihanteellinen lapsille ja lemmikeille. Tontin perältä on myös yhteys merelle, mikä mahdollistaa veneilystä ja vesistöstä nauttimisen.

Talon yläkerrasta löytyy avara olohuone, joka yhdistyy saumattomasti keittiöön. Keittiö on päivitetty moderniksi, ja sinne on muun muassa 2022 lisätty saareke, joka tuo lisää työskentelytilaa. Yläkerrassa on lisäksi kaksi makuuhuonetta ja kylpyammeella varustettu kylpyhuone. Keittiöstä ja olohuoneesta on kulku parvekkeelle, josta avautuu kaunis osittainen merinäköala yli niittyjen.

Alakerrasta löytyy takkahuone ja lisäksi kaksi huonetta joista suurempi huone toimii tällä hetkellä harrastehuoneena ja pienempi työtilana - huoneet on helposti muokattavissa makuuhuoneiksi tai muuten perheen tarpeisiin. Takkahuoneesta ja harrastetilasta pääsee suoraan ulos. Alakerrasta löytyy lisäksi sauna- ja pesutilat rentoutushetkiin ja kodinhoitohuone joka tuo helpotusta arjen pyörittämiseen.

Pihapiiristä löytyy myös leikkimökki, lasten keinut ja liukumäki, sekä tiilistä ladottu ulkogrilli ja viihtyisä kivetty terassialue joka tarjoaa mahdollisuuksia kesäisiin grillijuhliin. Lisäksi autotallin yhteydessä on varastotilaa ja pressutalli.

Talosta on pidetty hyvää huolta, ja viime vuosina onkin tehty useita remontteja, kuten katon uusiminen ja keittiön modernisointi. Sähkölämmityksen lisäksi talossa on ilmalämpöpumppu ja puulämmitys, mikä tarjoaa monipuoliset vaihtoehdot energiatehokkuuteen.

Alueen rauhallinen ympäristö ja merelliset maisemat tekevät tästä kodista täydellisen paikan nauttia luonnonläheisestä elämästä. Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän monipuoliseen kotiin, joka tarjoaa mahdollisuuksia niin arkeen kuin vapaa-aikaankin.

Kotia esitellään pääsääntöisesti yksityisesittelyin, joten varaathan pian oman esittelyaikasi!

Yhteydenotot ja esittelyt:

Asta Leskinen

Kiinteistönvälittäjä LKV, LVV, KiLAT

0503710644

asta.leskinen@roof.fi

.....





2.10.2026 | Julkaistu 01.10.2026

Kohdenumero 80538511

Kulloonkylä/Åminsby, Ruokotie 50, 06830 Porvoo

Omakotitalo, 5h+avokeittiö+takkahuone+kph/wc+khh/kph/wc+s+vh +erill.autotalli, 167 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

368 000 €

(2 203,59 €/m²)

Velaton hinta

368 000 €

(2 203,59 €/m²)

Kiinteistövero

573,36 € / vuosi

Puhtaanapito

25 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kokonais sähkönkulutus ollut vuonna 2025 19853,33 kwh. Esimerkiksi huhtikuussa 2026 sähkön kulutus on ollut 1838,07 kWh ja sähkölasku on ollut 254,10 € sis. sähkön siirtomaksut, sähkön myynnin, perusmaksut, verot. Kulutus vaihtelee mm. lämmitystarpeen mukaan, ollen yleensä talvella enemmän kuin kesällä. Vuoden 2025 aikana kulutus on vaihdellut noin 900 kWh:n ja 2400 kWh:n välillä.

Sakokaivojen tyhjennys noin 130 €/kerta.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

5h+avokeittiö+takkahuone+kph/wc+khh/kph/wc+s+vh +erill.autotalli

Huoneluku

6

Makuuhuoneita

4

Kerros/Kerroksia

1/2

Asuintilojen pinta-ala

167 m²

Kokonaispinta-ala

167 m²

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.

Kunto	Tyydyttävä kts. Asuntokaupan kuntotarkastusraportti 26.6.2026
Keittiö	Varustus: Jääkaappi (Uusittu 2021), erillinen pakastin (Uusittu 2021), uuni (Uusittu 2021), liesituuletin (Uusittu 2019), mikroaaltouuni (Uusittu 2021), keittiösaareke (Tehty 2022), liesi ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Puu Seinäateriaali: Väli tilalaatoitus ja maali Lattiamateriaali: Laatta Keittiö remontoitu edellisen omistajan toimesta vuonna 2012, osa kodinkoneista uusittu myöhemmin ja tehty saareke 2022.
Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Alakerran pesutilat ja sauna remontoitu 1999, kaakeleita maalattu 2019, 2024 ja 2026. Alakerran kylpyhuone/sauna varustus: 2x suihku, wc-istuin, bidee-suihku, seinäkaappi, lavuaari, peili, lattialämmitys. Yläkerran kylpyhuone varustus: Kylpyamme, suihku, wc-istuin, lavuaari, allaskaappi, peili, lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta Viihtyisät saunatilat talon alakerrassa.
Makuuhuoneet	Yläkerrassa 2: Parketti lattiat, seinät maalattu. Alakerrassa 2: Pienempi huone toimii tällä hetkellä työhuoneena: Laminaattilattia, paneeli seinät. Isompi huone toimii tällä hetkellä harrastehuoneena: Laatta lattia ja paneeli seinät.
Olohuone	Takka: Takka ja Kamiina / Molemmille tulisijoille tilattu nuohous 16.10.2026. Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Tilava olohuone yläkerrassa joka yhdistyy kätevästi keittiöön. Tilaan tuo lämpöä ja tunnelmaa kamina.
Kodinhuoltohuone	Varustus: Pesukone (Ostettu 05/2024. Myyjä ei vastaa koneen myöhemmin vikautumisesta.), lattialämmitys, pesuallas, lattiakaivo, pöytätaaso, tila pesutornille ja Rättipatteri, Kaapisto Seinäateriaali: Kaakeli ja paneeli Lattiamateriaali: Laatta Tilava kodinhoitohuone/ pukuhuone akerrassa, josta yhteys pesuhuoneeseen.
Muut tilat	Ihanan iso takkahuone talon alakerrassa, josta pääset myös suoraan ulos takapihalle. Lattia laattaa ja seinät maalattu.
Parveke	Kyllä Ilmansuunta: Kaakko
Säilytystilat	Vaatehuone, kylmä ulkovarasto, kaapistot ja maakellari
Autopaikka	Autotalli
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa

Kauppaan kuuluu	Leikkimökki, lasten keinut ja liukumäki, hiekkalaatikko, tiilistä ladottu ulkogrilli, lipputanko, postilaatikko, pienempi jäteastia (240L), verhotangot, kiinteät valaisimet, eteisen valaisimet, autotallin varaston metallihyllyt, autotallin vieressä oleva pressutalli.
Kauppaan ei kuulu	Pihasauna, trampoliini, polttopuut, 600 L jäteastia, pihakalusteet.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

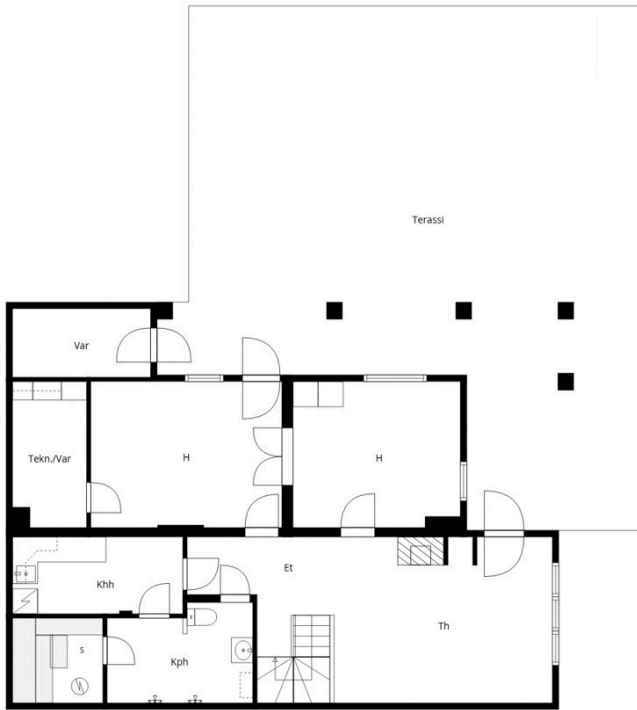
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: BREJVASSA Kiinteistötunnus: 638-483-3-58 Tyyppi: Tila
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1,18 ha Tyyppi: Rinnetontti
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1984 Käyttöönotto: 1984 Rakentaminen alkanut: 1983
Rakennusmateriaali	Puu, tiiliverhoilu ja betoni Rakennus on alakerroksen osalta harkkorunkoinen ja yläkerroksen osalta puurunkoinen omakotitalo, jonka ulkovalvontana on tiili.
Kattotiedot	Tyyppi: Aumakatto Kate: Pelti Kunto: Hyvä, katto uusittu 2015
Hissi	Ei
Muut rakennukset	Autotalli, leikkimökki ja ulkovalvasto, maakellari
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, ilmalämpöpumppu, lattialämmitys, kattolämmitys ja puu Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 19853.33
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 05.07.2036
Sähkö	Sähkö ja Pääsulakkeen koko on 3 x 25 A Liittymä siirtyy: Kyllä
Vesi ja viemäri	Kolme saostuskaivoa ylivuoto naapurikiinteistön kautta ojaan (rasittaa naapuri kiinteistöä). Roskn Roll tyhjentää 1 kerta vuosi.

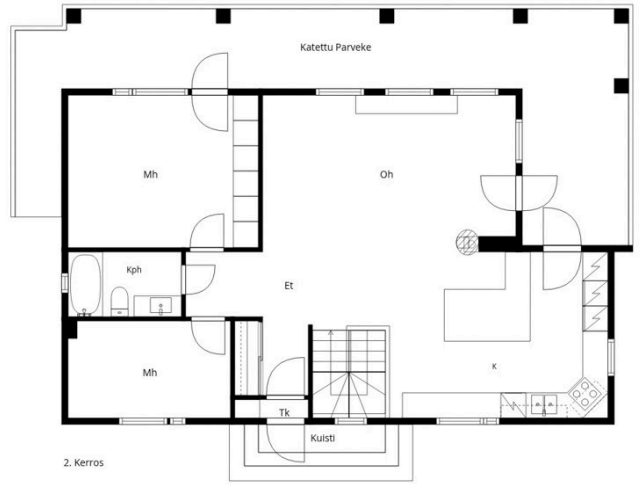
Tehdyt korjaukset	2025: Lämminvesivaraaja uusittu. 2025: Peltikaton piipun juuri sekä 2"laippaa" huoltomaalattu (30–40cm levyiset osiot piipun kohdalta katon yläreunasta alareunaan). 2022: Keittiön saareke tehty. 2022: Ilmanvaihtokoneen huolto ja ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien tasapainotus. 2021: Autotallin ja ulkovaraston seinien maalaus. 2021: Keittiössä uusittu jääkaappi, pakastin, uuni ja mikroaaltouuni. 2020: Salaojajärjestelmää parannettu. 2019: Porakaivon pumppu uusittu. 2019: Autotallin ja ulkovaraston kattojen maalaus. 2019: Keittiön liesituuletin uusittu. 2018: Ilmalämpöpumppu asennettu. 2018: Terrassin puuosien öljyäminen. 2017: Sisäilman mikrobiutkimus —> ilma ok. 2016–2017: Aidat tehty lähi pihapiirin ympärille. 2016: Pihan laatoitukset tehty. 2015: Asuinrakennuksen katto uusittu, vanha tiilikate ja aluskate poistettu ja uusittu aluslaudoitus ja asennettu uusi alushuopa ruoteen ja pellin väliin. 2014: Julkisivut maalattu/rapattu. 2014: Uuni ja mikro uusittu. 2012: Keittiön kaapit uusittu. 2012: Ikkunoiden huoltomaalaus. 2006: Sadevesijärjestelmää osittain uusittu. 2001: Salaojat uusittu. 2001: Asuinrakennuksen maanvarainen rinteeseen puoleinen seinä uusittu, salaojitettu ja kosteuseristetty. 2001: Sadevesijärjestelmää osittain uusittu. 1999: Alakerran pesu- ja saunatilat uusittu.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 26.06.2026 * 26.06.2026 tehty asuntokaupan kuntotarkastus – Suomen Talokatsastus Oy * 30.05.2014 tehty kuntotarkastus RS3 – Raksystems Anticimex insinööritoimisto Oy
Asbestikartoitus	Tehty: Ei

MUITA TIETOJA

Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kulloon sivistyskeskus Päiväkotit: Kulloon päiväkotit
Tie perille	Kyllä Tien tyyppi: Sora Tien kunto: Hyvä Tiemaksut: 227,40 € / vuosi
Kaavoitus	Osayleiskaava Porvoon kaupunki, puhelinvaihe 019-520 211, kirjaamo@porvoo.fi
Vapautuu	Muu ehto: 1 kk kaupanteosta tai sopimuksen mukaan

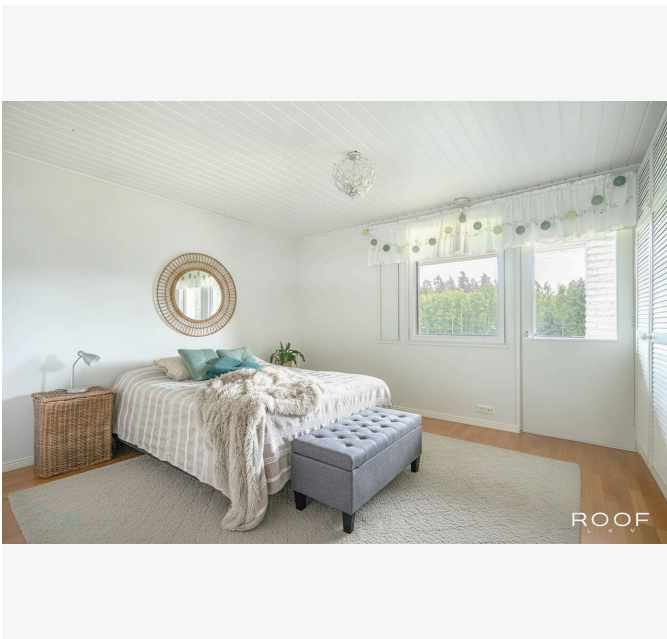


1. Kerros



2. Kerros

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





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

 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