



Omakotitalo Kalliojärventie 26 16300 Orimattila

97 / 153 m²



Ainutlaatuinen 7200 m² määräala – vanhan hirsitalon idylli maalaismaisemassa.

Myynnissä lohkomaton noin 7200 m² määräala, jota ympäröivät avarat pellot ja rauhoittava maalaismaisema. Tontilla sijaitsee arviolta 1910-luvulla rakennettu ja myöhemmin laajennettu hirsitalo, joka tarjoaa autenttista vanhan ajan tunnelmaa sekä mahdollisuuden remontoida juuri omien toiveiden mukaiseksi.

Päärakennuksen lisäksi kiinteistöllä on suuri eristämätön hallirakennus sekä useita piharakennuksia, jotka soveltuvat varasto-, työtila- tai harrastekäyttöön. Kiinteistö on myös kuntotarkastettu 4/2025, mikä antaa hyvän pohjan tulevalle omistajalle suunnitella kunnostus- ja kehitystoimia luotettavalta pohjalta.

Tämä paikka sopii erinomaisesti sinulle, joka etsit tilaa, rauhaa ja luonnonläheisyyttä – mutta samalla mahdollisuutta luoda omannäköisesi kokonaisuuden historialliseen ympäristöön. Harvinaisen iso määräala ja monipuoliset rakennukset tarjoavat runsaasti potentiaalia niin asumiseen, vapaa-aikaan kuin pienimuotoiseen yrittämiseenkin.

Yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostitse!

Kohdenumero 671304

Myyntihinta 97 000 €



Pinja Laukkanen

Kiinteistönvälittäjä
Habita Lahti
+358 50 4200065
pinja.laukkanen@habita.com

9.1.2026, Habita Lahti, Y-tunnus 1610112-1
brochure-1320797872

Perustiedot

Kaupan kohde	Myytävä asunto, kiinteistö
Kuvaus	2h + tupakeittiö, kph, s, wc
Huoneet	2
Kerros	1
Huoneiston kerrosten määrä	2
Yleiskunto	Tyydyttävä
Asuintilojen pinta-ala	97 m ²
Pinta-alat yhteensä	153 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	56 m ²
Asuintilat luettelona	1. kerros: kaksi huonetta, tupakeittiö, eteinen, kuisti, kylpyhuone, sauna, wc
Muut tilat luettelona	2. kerros: kaksi ullakko huonetta, sivu ullakot, wc (poistettu käytössä)
Pinta-alan lisätiedot	Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alat perustuvat pohjapiirustuksen mittoihin. Pinta-alat yhteensä ovat asuintilojen pinta-ala ja muiden tilojen pinta-ala yhteenlaskettuna. Tämän ikäisissä taloissa pinta-alaa ei ole mitattu nykyisin käytettävän mittausmenetelmän mukaisesti ja tämän vuoksi pinta-ala saattaa poiketa merkittävästikin tämän hetken mittausmenetelmien mukaisesta todellisesta pinta-alasta.
Tarkistusmitattu	Ei
Pinta-alan peruste	Rakennuspiirustus
Vapautumispäivä	Sopimuksen mukaan

Hinta ja maksut

Myyntihinta	97 000 €
Sähkö	1 800 € / vuosi (arvio) 14385 kWh / 2024
Katu	145 € / vuosi (arvio) tien käyttömaksu
Kiinteistövero	120,54 € / vuosi vuoden 2024 kiinteistöveron määrä

Lisätiedot	Määräalan lohkottavaan kokoon mahdollista vaikuttaa ostotarjouksessa, kokonaisuudessaan lohkottavan tilan koko on 17,376 ha. Kaikki pellot ovat tällä hetkellä vuokrattuna ulkopuolisille.
Pysäköinti	Pihapaikka, Autokatos, Autohalli
Ominaisuudet	Lämminvesivaraaja
Säilytystilat	Kaapisto, Ullakko, Ulkovarasto, Kellarikomero
Teleliikenneyhteydet	Antenni
Lattian pintamateriaalit	Laminaatti, Muovimatto, Laatta
Seinien pintamateriaalit	Puu, Tapetti, Lauta, Maali
Kylpyhuoneen pintamateriaalit	Laatta
Keittiön varustus	Sähköliesi, Leivinuuni, Jääkaappi, Kaapisto, Astianpesukone
Kylpyhuoneen varustus	Suihku, Pesukoneliitäntä, Mukavuuslattia lämmitys, Tilaa pesukoneelle, Peili
Tarkastukset	Kuntoarvio (11.4.2025), Kuntotarkastus, Suomen Rakennusasiantuntijat Oy / Jari Salminen, raportin saa välittäjältä.
Asbestikartoitus	Rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty.
Palvelut	Ruokakauppa 4.2 km - Prisma Orimattila palveluineen, Ranta 1.5 km - Kalliojärven uimaranta, Terveyskeskus 2.8 km - Orimattilan terveysasema, Ostoskeskus 22 km - Lahden Renkomäen palvelut
Energiatodistuksen luokka	Ei lain edellyttämää energiatodistusta

Kaupan laillistamiskustannukset

Varainsiirtovero	3 %. ostaja maksaa
Rekisteröintimaksut	172 € (Arvio) . lainhuuto
Notaarikulut	160 € (Arvio) . kaupanvahvistajan palkkio, ostaja ja myyjä maksavat puoliksi + pankin mahdolliset kulut
Muut kulut	1 810 € (Arvio) . lohkomiskustannukset (ilman alv.), tarkempia lisätietoja Maanmittauslaitokselta 0295301110

Remontit

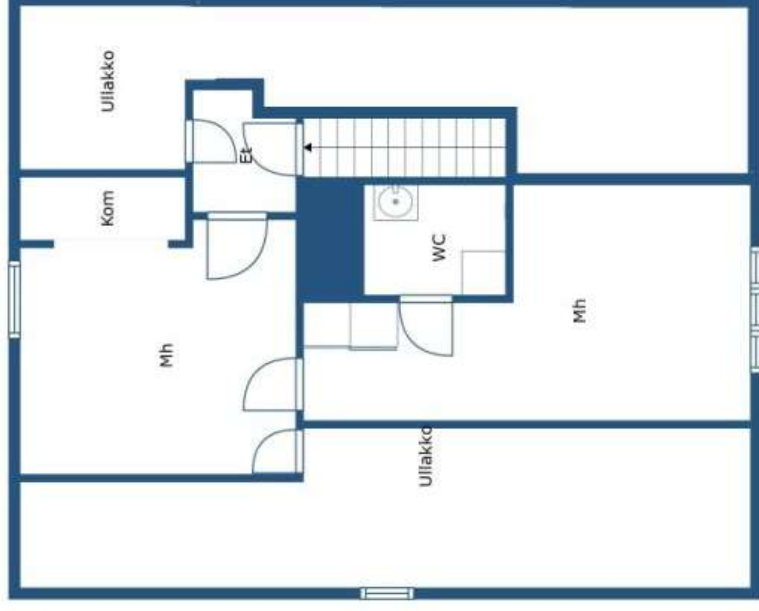
Ikkunat 1980 (Tehty), 1980 -luvulla uusittu
päärakennuksen ikkunoita, laajennusosa jossa
pesutilat rakennettu arviolta 1993.

Rakennuksen ja kiinteistön tiedot

Käyttöönotto	1910	Tontin pinta-ala	7200 m²
Kerroksia	2	Tontin omistajuus	Oma
Hissi	Ei	Kaavoitustilanne	Yleiskaava Orimattila / 03 888111
Kattotyyppi	Harjakatto	Rakennusoikeudet	Rakennusoikeus on asemakaava- alueen ulkopuolella 10% tontin pinta- alasta
Ilmanvaihto	Painovoimainen	Liittymät	Vesi, Viemäri, Sähkö
Lämmitysmuoto	Sähkölämmitys, Uuni- tai takkalämmitys, Patteri	Ajo-ohjeet	Päärniläntie - Kalliojärventie
Rakennusmateriaalit	Puu, Hirsi		
Kattomateriaalit	Pelti		
Kiinteistötunnus	560-408-28-4		
Kiinteistövero vuodessa	120,54 €		
Rasitteet	Rasitettu 560-408-28-4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000-2006- K6604) / Leveys 10 m Kalliojärventie, Oikeutettu 560- 408-28-4 KIVIRANTA: Veden ottaminen (000-2013-K6893), Tieoikeus (000-2013-K6901) / Leveys 2 m, Oikeutettu 560-408- 28-4, Rasitettu 560-408-28-4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000-2013- K26098) / Leveys 4 m, Rasitettu 560-408-28-4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000-2017-K41933) / Leveys 5 m, Rasitettu 560-408-28- 4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000- 2017-K41936) / Leveys 6 m, Rasitettu 560-408-28-4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000-2017- K41942) / Leveys 3 m, Rasitettu 560-408-28-4 KIVIRANTA: Tieoikeus (000-2017-K41944) Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin: Yhteinen vesialue 560-408-876-2 Niemenkylän osakaskunta, Yhteinen vesialue 560-408-876-3 KOSKET, Yhteinen maa-alue 560- 408-878-1 MYLLYTONTTI, Yhteinen maa-alue 560-408-878-2 HIEKANOTTOALUE, Yhteinen maa- alue 560-408-878-3 SEPÄNTONTTI, Yhteinen maa-alue 560-408-878-4 PELLAVANLIOTUSPAIKKA		



1. KERROS



2. KERROS

Lisätiedot

Kuntotarkastusraportissa 11.4.2025 virheellinen tieto ilmalämpöpumppujen kohdalla, todellisuudessa kiinteistössä ei ole yhtäkään ilmalämpöpumppua.

Asuntokaupan kuntotarkastuksessa 11.4.2025, tekijänä Suomen Rakennusasiantuntijat Oy, Jari Salminen havaittiin kohteessa esiintyvät seuraavat rakennusaikakaudelle (1910-luku) tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Tuulettuva ryömintätilainen alapohja tuuletuksen ollessa osassa alapohjaa vähäinen, jossa alimmainen hirsikerta on lähellä maanpintaa. Kohteessa rakenteen tilaa havainnoitiin kameraa ja taskulamppua apuna käyttäen tuuletusaukkojen kautta ja rakenneavauksella ulkoseinän kohtaan, jossa maanpinta on lähinnä ulkoseinän alaosaa ja johon kohdistuu laajennuksen katolta vesirasitus etupihan puolella.

- Oleelliset havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:
- Rakennuksen ulkopuolisen kosteuden hallinnan toimenpiteet
 - Tuulettuvan ryömintätilan kulku -/tarkastusluukku
 - Märkätilojen pintarakenteet ovat saavuttaneet teknisen käyttöikänsä
 - Alkuperäisyyden julkisivujen alaosa ja alimmaiset hirret tarvittavilta osin
 - Alkuperäisyyden vesikate on saavuttanut teknisen käyttöikänsä
 - Seinätikkaat ja piipun hattu, julkisivujen huoltokäsittely kokonaisvaltaisesti
 - Märkätiloihin johtavien vesijohtojen esityksen parantaminen
 - Mahdollisten salaojien kunnon tarkastus / asennus
 - Julkisivun kunnostus -ja huoltomaalaus
 - Tulisijojen kunnon tarkastus -ja korjaustoimenpiteet, pönttöuuneissa sähkövastukset

Suosittelavat jatkotutkimukset:

- Tulevan pohjoispäädyn alaosa koskevan remontoinnin yhteydessä on suositeltavaa myös taustarakenteiden ja hirsirungon alaosien kuntoa kartoittaa rakenteita avaamalla koko rakennuksen matkalla
- Suositellaan alkuperäisyyden vesikatteen ja piipunpellityksen uusimista

Tarkastuksen rajaukset:

- Vesikattoa ei voitu katon jyrkkyydestä ja seinätikkaiden puutteesta sekä lumipeitteestä johtuen tarkastaa, kattoa tarkasteltiin ainoastaan maasta käsin kameraa apuna käyttäen
- Alapohjaa tarkasteltiin tuuletusaukoista kameraa ja taskulamppua apuna käyttäen, alapohjaan ei ole kulku- /tarkastusluukkuja
- Pää- / rakennuspiirustuksia tai LVIS -suunnitelmia ei kohteesta ole

Tontilla on omakotitalon lisäksi kaksi talousrakennusta, joista toinen on rakennus- ja huoneistorekisteriotteen mukaan kokonaisalaltaan arviolta 135 m2 ja käyttöön otettu arviolta 1998, mutta on syytä epäillä, että rakennus on rakennettu aiemmin. Toinen talousrakennus olisi arvion mukaan kokonaisalaltaan 63 m2 ja valmistunut vuonna 1937. Tiedot saattavat poiketa merkittävästikin todellisista pinta-ala, sekä rakentamisvuosien tiedoista. Omakotitalo on rakennus -ja huoneistorekisterin mukaan merkitty kokonaisalaltaan 120 m2 kokoiseksi. Omakotitalon laajennuksesta on rakennuslupa tehty, mutta raporttia ei ole saatavilla loppukatselmuspöytäkirja on saatavilla. Tilalla on lisäksi korjauskelvoton saunarakennus, josta ei ole tarkempia tietoja saatavilla. Piharakennuksista ei ole saatavilla rakennuslupia, eikä loppukatselmuspöytäkirjoja.

Kohteesta puuttuu energiatodistus, päärakennuksen alkuperäisosan rakennuslupaa, lopputarkastuspöytäkirjaa tai muita asiakirjoja ei ole saatavilla, rakennuspiirustuksia ei ole saatavilla. Hormit nuohottava ennen käyttöön ottoa. Lohkomiskustannuksista sovitaan ostotarjouksessa.

Toimeksiantaja ei ole asunut kohteessa ennen myyntiä. Kiinteistö on ollut tyhjiään arviolta vuodesta 2022 alkaen, mutta päärakennuksessa on pidetty alakerran osalta peruslämpö päällä ympäri vuoden.

Olen ennen ostopäätöstä tutustunut huolella tähän esitteeseen.

Paikka _____

Päivämäärä _____

Olen ennen myyntipäätöstä tutustunut huolella tähän esitteeseen.

Paikka _____

Päivämäärä _____

Ostajan allekirjoitus

Myyjän allekirjoitus

