

154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



Kohteen ilmoittaja

Nimi: Piia Heikkilä

Puh: 050 4525 254

Hämeen Laatu LKV
Arvi Kariston katu 13 lh 4
13100 Hämeenlinna
Puh: 0504525254

Vuonna 2017 valmistunut näyttävä, huolella pidetty kaksikerroksinen 154,5 m² omakotitalo Poltinaholla päiväkotien, koulujen ja monipuolisten liikuntamahdollisuuksien ääressä. Tässä upean valoisassa kodissa on vesikiertoinen lattialämmitys ilmavesilämpöpumpulla ja molemmissa kerroksissa on ilmalämpöpumput viilennystä varten. Molemmissa kerroksissa on myös omat kylpyhuoneet ja vessoja on yhteensä kolme. Talossa on todella runsaasti säilytystilaa kaappien ja kahden vaatehuoneen muodossa, lisäksi etupihalla on lämmin 15,5m² varasto. Kokonaisuuden täydentää hulpeankokoinen, osittain lasitettu terassialue porealtainen ja kaksi autokatosta sähköautonlatauslaitteineen. Talossa on valokuituliitymä ja Verisuren hälytysjärjestelmä, jotka on mahdollista siirtää uuden omistajan nimiin. Oma suojaisa 585 m² osuus hallinnanjakosopimuksella jaetusta tontista on kokonaan aidattu ja sijaitsee uudehkolla puistojen ympäröimällä asuinalueella Ahveniston ulkoilumaastojen vieressä.

Sisäänkäynti tähän tyylikkääseen kotiin tapahtuu asfaltoidun etupihan kautta laatoitettuun eteiseen, jossa on runsaasti säilytystilaa ja jonka yhteydessä on toinen alakerran erillis-wc:istä. Eteisen liukuovikaapiston lisäksi säilytystilaa löytyy runsaasti heti sisääntulosta vasemmalle kääntyvältä kodinhoitohuoneeseen vievältä käytävältä, joka on koko matkaltaan liukuovikaapistoa. Käytävän ja kodinhoitohuoneen välissä on kätevä liukuovi, jolla tilat saa halutessaan erotettua toisistaan.

Kodinhoitohuoneessa on Elfa-säilytysjärjestelmä, kaksi korkeaa kaappia sekä runsaasti ylä- ja alakaappeja joiden vetolaatikosta löytyy myös integroitu silityslauta. Tilassa on myös vesipiste, jonka hanassa on kätevä ulosvedettävä juoksuputki ja työtason alla varaukset pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Kodinhoitohuoneeseen on myös oma kulku suoraan etupihalta, joten tilaa voi käyttää myös arkiteisen tavoin.

Eteisaulan jälkeen vasemmalle kääntyvän käytävän varrelta on käynti kodinhoitohuoneen lisäksi saunaosastolle ja tilavaan päämakuuhuoneeseen jossa on kaksi tilavaa liukuovikaapistoa. Päämakuuhuoneen ja pesuhuoneen väliin jää alakerran toinen erillis-wc, johon on kätevästi käynti molemmista. Pesuhuoneesta pääsee myös suoraan takapihan avoterassille porealtaan viereen. Pesuhuoneessa on molemmin puolin suihkut joiden välistä kuljetaan tunnelmalliseen osittain lasiseinäiseen saunaan. Saunassa on kaksipuoleiset lauteet ja niihin upotettu Harvian heti valmis -kiuas. Sekä pesuhuoneessa että saunassa on yläikkunat, jotka tuovat koko tilaan kauniisti luonnonvaloa.

Eteisen oikealla puolella alakerran päädyssä aukeaa upean valoisa ja tilava keittiö, joka on avonaista tilaa ruokailutilan ja olohuoneen kanssa. Näyttävässä keittiössä on muun muassa laattalattia, komposiittitaso, aamiaiskaappi ja saareke, jonka olohuoneen puolella on tilaa muutamalle baarijakkaralle. Laadukkaat kodinkoneet, kuten Festivon kylmiöpakastin, AEG:n induktioliesitaso, höyryuuni ja monitoimiuuni sekä Mielen astianpesukone viimeistelevät nykyaikaisen kokonaisuuden.

Isommankin pöytäryhmän mahtuu sijoittamaan ylös asti auki olevaan ja näkymiltään taka- ja sivupihalle päin sijaitsevaan ruokailutilaan. Ruokailutilasta on kulku lasitetulle terassille ja sen ohessa olevalle isolle, istutuksin viimeistellylle avoterassille sekä terassialueen jatkona olevalle helppohoitaiselle ja suojaisalle nurmipiha-alueelle. Terassin poreallas, lamelliverhot ja kaksi säteilylämmittintä kuuluvat kauppaan. Nurmikon leikkaamisestakaan ei tarvitse huolehtia, sen hoitaa kauppaan kuuluva robottiruohonleikkuri.

Olohuone on ruokailutilan tapaan ylös asti avointa tilaa ja siellä sijaitsee kiertoilmatakatka. Olohuoneen tv-taso ja sähkökäyttöiset rullaverhot kuuluvat myös kauppaan. Olohuoneen ja keittiön yhteydestä nouseaan lasikaiteinen ja ikkunallinen portaikko yläkerran

154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho

isoon olohuonemaiseen aulatilaan, josta voi halutessa tehdä viidennen makuuhuoneen vain pienin muutoksin. Yläkerran oleskelutilassa on ilmalämpöpumppu sekä suora käynti viihtyisälle parvekkeelle, joka sijaitsee alakerran lasiterassin tapaan takapihalle päin eli ilmansuunnallisesti etelään.

Yläkerrassa on kolme neutraalein sävyin laitettua makuuhuonetta, joissa kaikissa on runsaasti säilytystilaa. Yhdessä makuuhuoneessa on iso liukuovikaapisto ja kahdessa muussa omat vaatehuoneet. Kaikissa makuuhuoneissa on kaksi isoa ikkunaa, eli tilat ovat muun kodin tapaan kauniin valoisat. Yläkerrassa on myös kylpyhuone, jonka yhteydessä on kodin kolmas wc. Tilassa on seinä-wc-istuin, peili, allaskaappi, korkea kaappi ja käytännöllisesti omassa syvennyksessään sijaitseva suihku.

Tämä klassisen tyylikäs koti tarjoaa helppoa omakotitaloasumista lähellä luontoa ja palveluita. Päiväkotiin ja lähikauppaan on alle 300 metriä, Myllymäen alakouluun noin 700 metriä ja Kaurialan yläkouluun noin 1 kilometri. Lisäksi Ahveniston harjun lenkkimaastot, tennishalli ja jäähallit sijaitsevat 700 metrin sisällä. Keskustaankin matkaa on alle 1,5 kilometriä!

Varaa oma esittelyaikasi puh. 050 4525 254 / piia@laatulv.fi tähän muuttovalmiiseen kotiin halutulla sijainnilla!

Perustiedot

Sijainti	Kruununkatu 1 A, 13130 Hämeenlinna
Kaupunginosa	Poltinaho
Kohdenumero	80503924
Kerroksia	2
Asuinpinta-ala	154,5 m ²
Tontin pinta-ala	585 m ²
Kokonaispinta-ala	154,5 m ²
Pinta-alojen lisätiedot	Pääpiirustusten mukaan huoneistoala on 154,5m ² ja kerrosala on 183,5m ² . Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.
Huoneiston kokoonpano	5-6h,k,khh,psh/s,kph/wc,2xwc,2xvh
Huoneita	5
Kunto	Hyvä
Lisätietoa vapautumisesta	Sop.muk/1-2kk.
Keittiön varusteet	Laattalattia, seinät maalattu. Tummat puun kuvioiset ovet / valkoiset ovet (yläkaappien ja saarekkeen), valkoinen komposiittitaso ja välitilassa valkoinen laatta. Keittiössä aamiaiskaappi ja saareke. Festivon kylmiöpakastin, AEG:n induktioliesitaso, höyryuuni ja monitoimiuuni (myös mikro toiminto), katossa oleva aktiivihillisuodatin liesituuletin (automaattitoiminnolla ja kaukosäätimellä) ja astianpesukone (Miele, uusittu 2023).
Parveke	Kyllä
Terassin kuvaus	Parveke, lasitettu terassi ja avoterassi noin etelään, kaikissa komposiittilaudat. Avoterassiin upotettu poreallas. Lisäksi aidattu nurmipiha-alue.
Kylpyhuoneen varusteet	Pesutilojen kuvaus: Lattia ja seinät laattaa. Kaksi suihkua ja kulku takaterassille. Pesuhuoneen vieressä erillinen wc. Erillisten WC:n lukumäärä: 3. Erillisen WC:n kuvaus: Eteisen yhteydessä oleva wc: lattia ja seinät laattaa, peili, allaskaappi ja seinä-wc. Pesuhuoneen ja päämakuuhuoneen yhteydessä oleva wc: lattia ja seinät laattaa, peilikaappi, allaskaappi, korkea kaappi ja wc-istuin. Yläkerran kylpyhuone: lattia ja seinät laattaa, peili, allaskaappi, korkea kaappi, seinä-wc ja suihku.

154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho

Säilytystilat	Lisätietoja säilytystiloista: Talossa runsaasti kaappitilaa sekä kaksi vaatehuonetta. Lisäksi lämmin 15,5m ² varasto etupihalla.
Asunnossa sauna	Kyllä
Saunan lisätiedot	Laattalattia, seinät paneloitu/ osittain lasia. Kaksipuoleiset lauteet ja heti valmis -kivas.
Asumistyyppi	Omistus
Vuokrattu	Ei
Palvelut	Poltinahon Sale ja Jaarlin päiväkoti noin 200-300m. Myllymäen alakoulu noin 700m, Kaurialan yläkouluun noin 1km. Ahveniston harjun lenkkimaastot, tennishalli ja jäähallit noin 700m sisällä.
Kohde on	Kiinteistö
Kiinteistötunnus	109-9-133-2
Postitoimipaikka	Hämeenlinna

Hinta

Myyntihinta	485 000 €
-------------	-----------

Muut maksut

Muut kustannukset	Lisätietoja maksuista: Kiinteistövero 1 031,10€ (v.2026). Sähkönkulutus ollut yhteensä noin 16 800 - 19 800 kWh/ v. Vesi- ja jätevesi kulutuksen mukaan. Yhteisalueiden hoitomaksu 275€ (v. 2025 maksettu syyskuussa, sis. Kruununkadun aurauksen sekä yhteisalueiden nurmikon leikkuun). Jätehuolto alueella yhteinen, kulut 302,50€ (v.2025 maksettu tammikuussa).
-------------------	--

Talon ja tontin tiedot

Uudiskohde	Ei
Rakennuksen tyyppi	Omakotitalo
Rakennusvuosi	2017
Rakennuksen käyttöönottovuosi	2017
Kerroksia	2
Rakennusmateriaali	Puu
Kattomateriaali	Pelti
Kattotyyppi	Harjakatto
Energialuokka	Energialuokka: C2013, Energiatodistuksen voimassaoloaika: 13.09.2026
Energiatodistus	Kyllä
Ilmastointijärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto LTO
Tontin koko	585 m ²
Kaavatilanne	Asemakaava

154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho

Alueen kuvaus	Tontti on yhteensä pinta-alaltaan 2 763m ² ja se on jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmeen määräalaan, talon A oma osuus tontista on 585m ² . Yhteisen tontin alueella on osa korttelin tiestä ja korttelin yhteisestä oleskelualueesta leikkialueineen, josta korttelin tontin omistajat ovat tehneet erillisen yhteisjärjestelysopimuksen 3.11.2010. Etupiha asfaltoitu, takapihalla runsaasti terassitilaa ja lisäksi aidattu nurmipiha-alue.
Lisätietoa rakennusoikeudesta	Jokaiselle määräosalle on määrätty rakennusoikeutta 195m ² , mahdollista rakentamatta jäävää osuttua rakennusoikeudesta ei voi siirtää toiselle määräalalle. A-talon talousrakennukselle on määrätty rakennusoikeutta 80m ² .
Muut rakennukset	Autokatos
Lämmitys	Ilmavesilämpöpumppu, Ilmalämpöpumppu
Lisätietoja lämmityksestä	Ilmavesilämpöpumppu, Ilmalämpöpumppu
Tontin omistus	Oma

Tilat ja materiaalit

Muut tilat	Eteisessä laattalattia ja runsaasti säilytystilaa, suora kulku kodinhoitohuoneeseen. Ilmalämpöpumppu eteiskäytävällä. Yläkerran aulassa laminaattilattia, seinät maalattu. Ilmalämpöpumppu ja käynti parvekkeelle. Yläkerran aulasta tehtävissä tarvittaessa viides makuuhuone.
Lisätietoja makuuhuoneen varusteista	Laminaattilattia, seinät maalattu/ päämakuuhuoneessa tehosteseinä tapetoitu. Päämakuuhuoneessa kahdella seinällä liukuovikaapistot. Yläkerran makuuhuoneissa kahdessa vaatehuoneet ja yhdessä liukuovikaapisto.
Olohuoneen varusteet	Laminaattilattia, seinät maalattu. Kiertoilmatakkia ja kulku lasitetulle terassille. Olohuoneessa sähkökäyttöiset rullaverhot.
Ei kuuluvat varusteet	Kauppaan ei kuulu: Irtovalaisimista ja olohuoneen taulusta voi neuvotella.
Ominaisuudet	Muuta kauppaan kuuluvaa: Olohuoneen sähkökäyttöiset rullaverhot, muiden ikkunoiden sälekaihtimet, ovien Visor-kaihtimet ja päämakuuhuoneen pimennysverho. Lasitetun terassin lamelliverhot ja kaksi säteilylämmittintä. Olohuoneen tv-taso ja keittiön yhteydessä oleva seinäkaappi. Eteisen ja kylpyhuoneen irtonaulakot. Kodinhoitohuoneen Elfa-järjestelmä ja vaatehuoneiden sisällöt. Poreallas, robottiruohonleikkuri, auton latausasemat ja puutarhaletkukela. Verisuren hälytysjärjestelmä. Varaston hyllyt.

Tekniset tiedot

Vesi ja jätevesi	Vesijohto: Kunnallisvesi.
Viemäröinti	Kunnallinen viemäriverkosto.

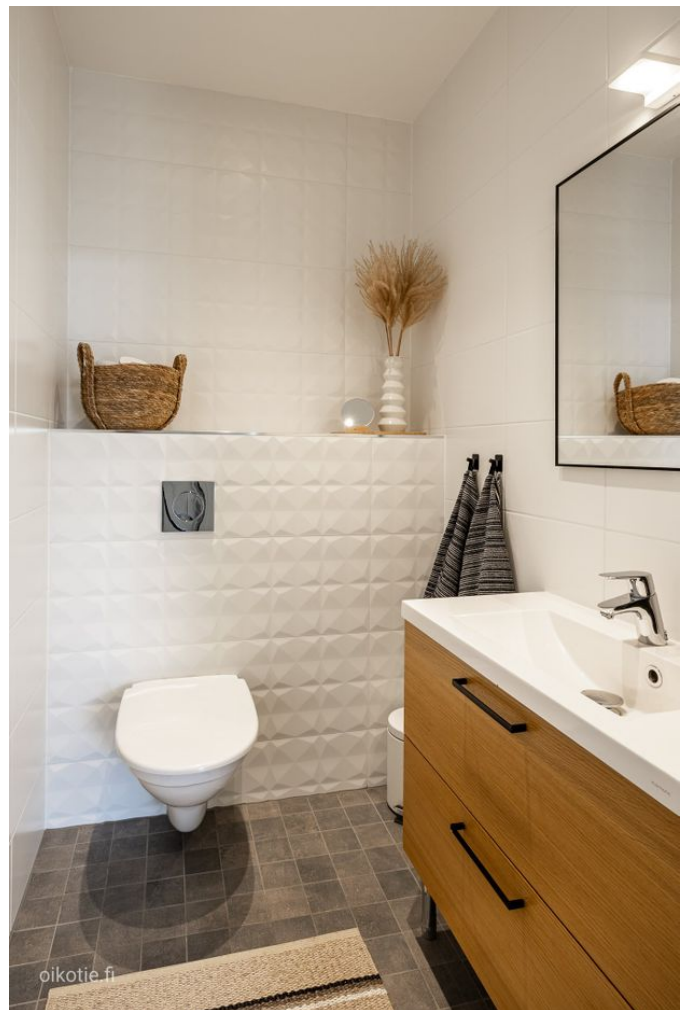
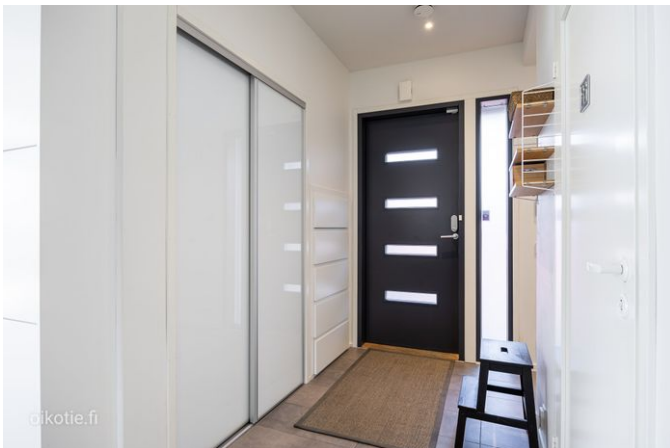
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



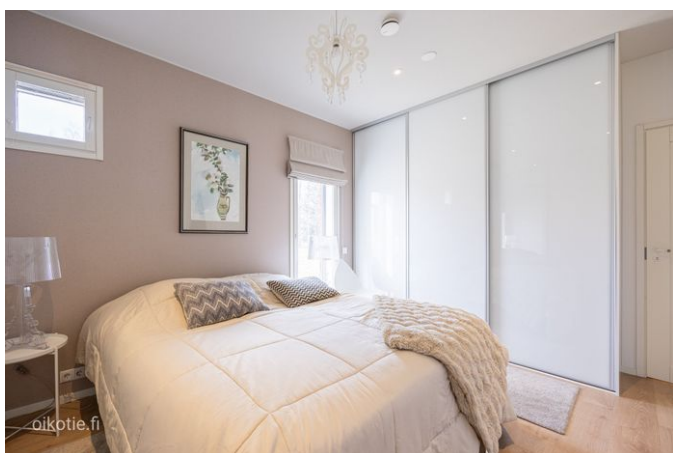
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



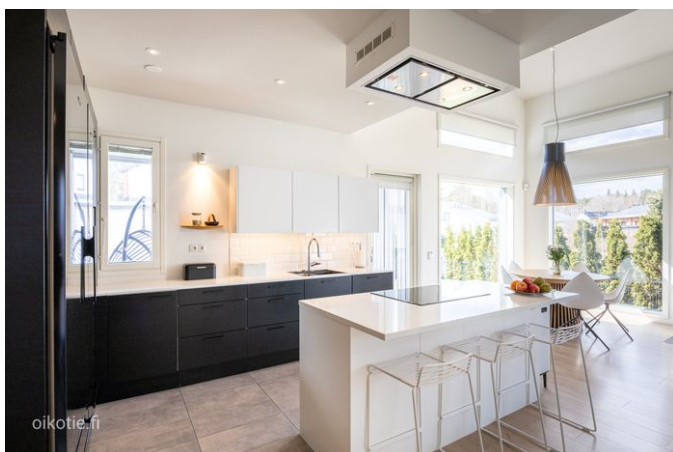
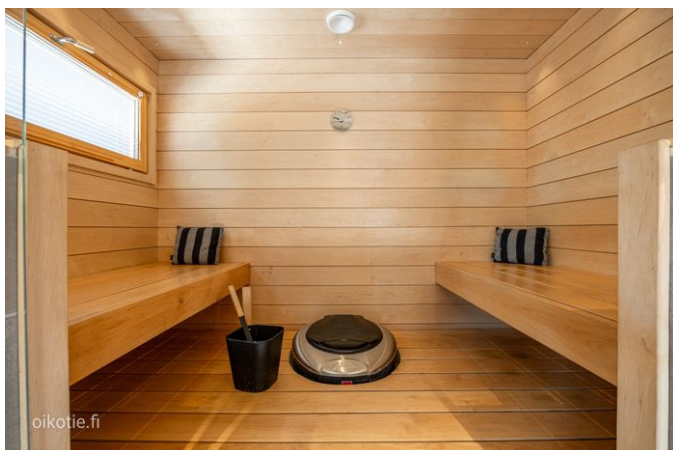
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



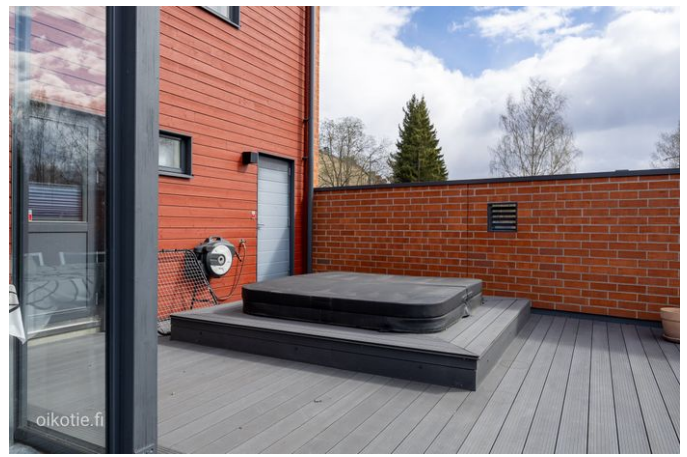
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



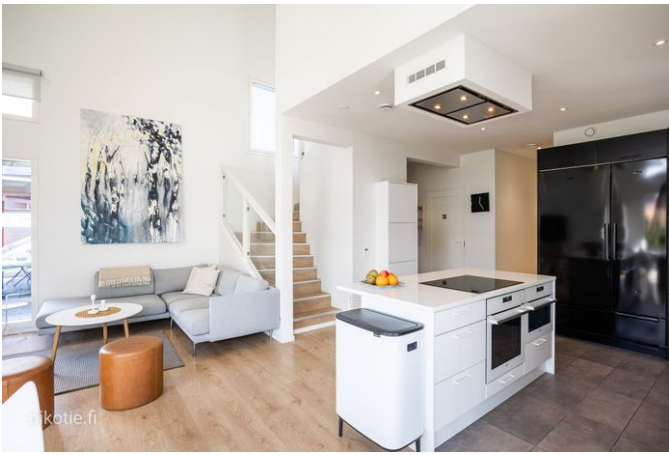
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



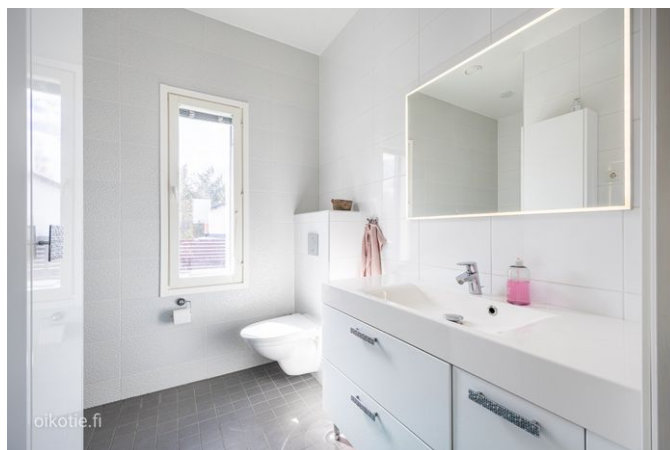
154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



154,5 m², 5-6h,k,khh,p..., 485 000 €

Kruununkatu 1A, 13130 Hämeenlinna Poltinaho



Laatu LKV

KOOSTASII VÄLITTÄEN



Mika Lehtonen

Pia Heikkilä

KIINTEISTONVÄLITÄJÄ LKV
KAUPANVAHVISTAJA
P. 050 476 2332
MIKA@LAATULKV.FI

YRITÄJÄ
KIINTEISTONVÄLITÄJÄ LKV
KAUPANVAHVISTAJA
P. 050 452 5254
PIA@LAATULKV.FI

oikotie.fi

HARKITSETKO KOTISI MYYNTIÄ?
PYYDÄ MEIDÄT ARVIOKÄYNNILLE!

Kiinteät välityspalkkiot

asunto-osakkeet	1h	2h	3h	4h+	myynti	vuokraus
					3 300 €	700 €
					3 800 €	800 €
					4 300 €	900 €
					4 800 €	1 000 €
kiinteistöt					6 800 €	1 100 €

lisäpalvelut haluttavissa ammattivalokuvaus 200 €

Kiinteään välityspalkkioon sisältyy myös asunnon myyntistallaus tarvittaessa

Hinnat sisältävät alv. 25,5%.
Alv-erikset maksetaan erikseen.

WWW.LAATULKV.FI

@LAATULKV