



MYYTÄVÄNÄ • LIEKSA, HATTUVAARA

Entinen rajavartioasema *Lieksanjoen niemellä*

Kokkojärventie 105, 81650 Hattuvaara • Lieksanjoen rannalla, lähellä itärajaa

14 km
LÄHIMPÄÄN NAAPURIIN

yli 300 m
OMAA RANTAA

3×63 A
SÄHKÖLIITTYMÄ

n. 790 m²
4 RAKENNUSTA



KOHDE LYHYESTI

Oma niemi Lieksanjoella

Kokkojärvi on noin 2,4 hehtaarin tila Lieksan Hattuvaarassa, mäntykankaan peittämällä niemellä Lieksanjoen rannalla, lähellä itärajaa. Lähimpään naapuriin on noin 14 kilometriä – ympärillä on vain metsää, vettä ja hiljaisuutta. Omaa rantaviivaa on yli 300 metriä, ja sorarannalta pääsee suoraan veteen. Pihapiiri on yksityinen ja metsän suojaama.

Kiinteistö rakennettiin 1950-luvulla rajavartioasemaksi, ja vuosina 2010–2024 se toimi husky-tilana. Pihapiirissä on päärakennus, kolmen asunnon rivitalo, hirsinen rantasauna sekä työpaja- ja varastorakennus. Kohde sopii matkailu-, majoitus- ja elämysyritykselle, metsästys- ja kalastusporukoille tai perheelle, joka kaipaa tilaa ja rauhaa.

Osoite	Kokkojärventie 105, 81650 Hattuvaara, Lieksa
Kiinteistötunnus	422-416-4-5 (Kokkojärvi)
Tilan pinta-ala	2,4 ha, oma tila
Ranta	Yli 300 m omaa rantaviivaa, soraranta ja suora pääsy veteen, ponttonilaituri
Vesistö	Lieksanjoki – vesiyhteys Ruunaalle
Rakennukset	4 rakennusta, yhteensä n. 790 m ²
Sähköliittymä	3×63 A, oma liittymä
Lämmitys	Sähkö; rivitalossa sähköinen keskuslämmitys, päärakennuksessa myös puulämmitys
Vesi ja jätevesi	Oma vesijärjestelmä vaatii korjausta. Oma jätevesijärjestelmä on kunnossa.
Tieyhteys	Viimeiset n. 14 km Metsähallituksen tietä; talviauraus järjestettävä yksityisesti
Etäisyydet	Lähin naapuri n. 14 km, Lieksan keskusta ja lähin kauppa n. 60 km, Joensuu n. 120 km
Tietoliikenne	4G-yhteys (DNA)
Kiinteät kulut	N. 4 000 €/v (mm. kiinteistövero, vakuutukset, sähkön perusmaksu) – riippuu valituista vakuutuksista
Vapautuminen	Heti
Irtaimisto	Irtaimistosta sovitaan erikseen

Sähköliittymä 3×63 A – valmiina erämaassa

≈ 249 000 €

Näin paljon maksaisi vastaavan sähköliittymän rakentaminen nykyhinnoin. Tässä kohteessa se on jo valmiina.

Lähde: PKS Sähkönsiirto Oy:n laskelma, 2026

Kiinteistöllä on oma 3×63 A sähköliittymä. Liittymää varten on aikanaan rakennettu yli 10 kilometriä sähköverkkoa, joka palvelee ainoastaan tätä kiinteistöä. Näin suuri liittymä on haja-asutusalueella harvinainen – ja juuri se tekee kohteesta kiinnostavan yritystoiminnalle.

3×63 A

oma liittymä – poikkeuksellisen suuri haja-asutusalueella

yli 10 km

sähköverkkoa, joka palvelee ainoastaan tätä kiinteistöä

≈ 249 000 €

uuden liittymän hinta nykyhinnoin (alkuperäinen arvo 53 080 €)

Mitä kapasiteetti mahdollistaa

- Majoitus- ja matkailutoiminnan useassa rakennuksessa samanaikaisesti
- Sähkölämmityksen, saunat ja keittiöt koko pihapiirissä
- Työpaja-, pienyritys- tai tuotantotoiminnan
- Asuntovaunu- ja matkailuautopaikat – pihassa on valmiina neljä autopistoketta

Sijainti ja sähkö ovat valmiina – ostaja voi kohdistaa investointinsa suoraan rakennuksiin.



Kiinteistölle johtaa hiekkatie laajan metsäalueen halki.

Erämaa alkaa omalta rannalta



Kesäilta Lieksanjoen vesistöissä



Talvi – lumen ja jään keskellä

Omalta rannalta pääsee melomaan suoraan Lieksanjokea pitkin Ruunaan retkeilyalueelle, joka tunnetaan koskistaan, melontareiteistään ja kalastuksestaan. Matkan varrella on leiriytymismahdollisuuksia, joten kohde on luonteva lähtöpaikka melontaretkille.

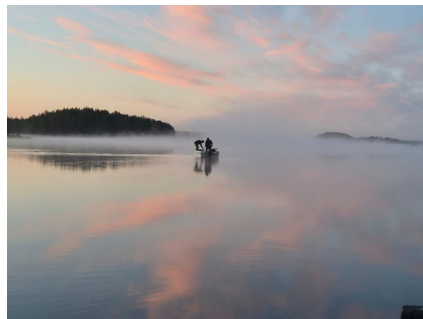
Ympäröivät laajat valtionmetsät tarjoavat monipuoliset mahdollisuudet metsästykseseen, kalastukseen, marjastukseen ja sienestykseen. Kohde sijaitsee Metsähallituksen pienriistan metsästysalueen 7638 Elimo-Kitsi-Piilo (n. 60 000 ha) läheisyydessä, ja rivitalossa on erillinen, kokonaan laatoitettu tila, jossa on juokseva vesi ja pakastin – sopii esimerkiksi riistan käsittelyyn.

Vuodenajat

- **Kesä:** kalastus, melonta, retkeily ja maastopyöräily
- **Syksy:** kanalintu-, hirvi- ja vesilintujahti, marjat ja sienet
- **Talvi:** koiravaljakko- ja lumikenkäretket sekä pimeämatkailu
- **Ympäri vuoden:** hiljaisuusmatkailu – lähimpään naapuriin on 14 km



Aamukalassa usvaisella joella



Kesäyön kalastusta



Kantarelleja ja puolukoita

Suora vesiyhteys Ruunaalle



Oma soraranta ja kelluva ponttonilaituri

Rannassa on kelluva ponttonilaituri, jonka voi varustaa moottorilla ja käyttää lauttana Lieksanjoen vesistössä. Omaa rantaviivaa on yli 300 metriä niemen ympärillä, ja sorarannalta pääsee suoraan veteen.

Lieksanjoki yhdistää kohteen Ruunaan koskiin ja laajaan reitistöön – harvinainen mahdollisuus melonta-, kalastus- ja retkiyrittelylle, jonka asiakkaat voivat lähteä vesille suoraan majoituksesta.



Melontaa kotirannan edustalla



Lieksanjoen vesistöä kohteen läheltä

Neljä rakennusta, n. 790 m²



Pihapiiri ilmasta: päärakennus (oik.), rivitalo (vas.) sekä työpaja- ja varastorakennus

RAKENNUS	VALM.	ALA	KUVAUS
Päärakennus, entinen rajavartioasema	1956	386 m ²	Kaksikerroksinen hirsirakennus: yhteiskeittiö, asuin- ja majoitustiloja, toimistotilat, kellari ja varastot. Puu- ja sähkölämmitys. Vaatii kunnostusta.
Rivitalo	1981	301 m ²	Kolme erillistä kalustettua asuntoa, kaikissa oma keittiö ja kylpyhuone: n. 85 m ² (3h+k+kph), n. 65 m ² (2h+k+kph) ja n. 50 m ² (2h+k+kph). Yhteensä n. 12 vuodepaikkaa. Lisäksi kokonaan laatoitettu työtila (esim. riistan käsittely). Sähköinen keskuslämmitys, päädyssä varastot.
Rantasauna	1956	34 m ²	Hirsinen rantasauna: pukuhuone/takkahuone, kuisti ja varasto.
Työpaja- ja varastorakennus	1951	73 m ²	Työpaja- ja varastotilat.

Pinta-alat Verohallinnon rakennustietojen mukaan. Pihapiirissä on lisäksi useita koira-aitauksia.



Rivitalo mäntymetsän keskellä



Hirsinen rantasauna

Kalustettu ja käyttökunnossa

Rivitalon kolme asuntoa ovat kalustettuja ja käyttökunnossa – eivät luksusta, mutta valmiita majoituskäyttöön. Asunnot ovat kooltaan n. 85 m² (kaksi makuuhuonetta ja olohuone) sekä n. 65 m² ja n. 50 m² (makuuhuone ja olohuone). Jokaisessa on oma keittiö ja kylpyhuone, ja vuodepaikkoja on yhteensä noin 12.



Rajavartioasemasta husky-tilaksi

Kokkojärven vartioasemat Lieksanjoen varrella ovat osa itärajan historiaa. Päärakennus on säilyttänyt alkuperäisen 1950-luvun vartioasemailmeensä – sama kuisti, samat ikkunat ja sama kattolinja kuin vuosikymmeniä sitten.



1982 – vartioasema toiminnassa



Tänään – sama rakennus, sama ilme

1951

Lieksanjoen länsirannalle rakennettiin hirsinen vartiotupa yksityisenä hankkeena.

1956

Uusi vartioasemarakennus valmistui. Vanha vartiotupa jäi perheasunnoksi.

1981

Vanhan vartiotuvan paikalle rakennettiin kolmen asunnon rivitalo rajavartijoiden perheille.

n. 1993

Vartioasema lakkautettiin noin 37 toimintavuoden jälkeen.

2010–2024

Kiinteistö toimi husky-tilana.

Remontoitava kohde – arvokkaimmat asiat jo valmiina

Kohde myydään remontoitavana. Kerromme kunnosta avoimesti, jotta ostaja voi arvioida tarvittavat investoinnit jo etukäteen. Rakennukset vaativat kunnostusta – kohteen todellinen arvo on kuitenkin siinä, mitä ei voi jälkikäteen rakentaa: ainutlaatuinen niemisijainti omalla rannalla sekä valmis 3×63 A sähköliittymä.

Valmiina

- Rivitalon kolme kalustettua asuntoa ovat käyttökunnossa.
- 3×63 A sähköliittymä ja yli 10 km omaa verkkoa.
- Oma jätevesijärjestelmä on kunnossa.
- Pihassa neljä autopistoketta – talvella auton lämmitykseen, kesällä esim. asuntovaunuille.
- Laatoitettu työtila riistan käsittelyyn, ponttonilaituri, rantasauna, työpaja ja koira-aitaukset.

Tiedossa olevat korjaustarpeet

- Päärakennus vaatii kunnostusta; rakenteet ja tekniikka ovat pääosin alkuperäisiä.
- Vesijärjestelmä vaatii korjausta – osa putkista on uusittava. Rakennusten välinen vesijohto jäätyy talvella.
- Rakennusten sisäiset sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä.
- Viimeiset n. 14 km tiestä ovat Metsähallituksen tietä, jota ei aurata talvisin. Talviauraus on järjestettävä yksityisesti.

LISÄTIEDOT JA ESITTELYT

Irina Soldanski

Puh. **044 331 7827**

Sähköposti **irina.soldanski@gmail.com**

Esittelyt sopimuksen mukaan. Verkkoyhtiön laskelma sähköliittymästä saatavilla pyydettäessä.