

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!

Rivitaloasumista parhaimmillaan Mellunmäessä

Naulakalliontiellä arki rullaa kevyesti. Tässä kaksikerroksisessa kodissa on kaikki, mitä oikeasti tarvitsee ja vähän sellaistaikin, mistä on aina haaveillut. Olohuone ja keittiö kulkevat sulavasti yhdessä, ja ovi vie suoraan valokatetulle terassille sekä aidatulle pihalle. Siellä voi grillata, päästää koiran vapaaksi tai järjestää pienet juhlat, eikä tarvitse pyytää lupaa keneltäkään.

Yläkerrassa on kaksi makuuhuonetta, siisti kylpyhuone ja oma sauna, jossa löylyt ovat juuri sellaiset kuin pitää. Lämmitys hoituu kaukolämmöllä ja sisältyy vastikkeeseen, joten ei muuta kuin tossut jalkaan ja nauttimaan.

Naulakalliontie 23 on hyväntuulinen yhtiö, jossa pihat ovat vehreitä ja naapurit nyökkäävät aidan yli. Metro ja bussit vievät vauhdilla minne ikinä tarvitsee, ja Mustavuoren polut houkuttelevat liikkeelle heti, kun aurinko vilahtaa. Tämä koti on tehty elämästä, ei suunnitelmia varten.

Tätä kotia on ilo esitellä! Varaa heti oma aikasi!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Tuomas Maksimainen, LKV, LVV, KiAT,
Kaupanvahvistaja / 040 358 0051 tai
tuomas.maksimainen@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.
www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 16.11.2025

Kohdenumero 80463421

ROOF

L K V



Mellunmäki, Naulakalliontie 23 F 22, 00970 Helsinki

Rivitalo, 3h, k, s, kph, erillinen wc, terassi, piha, 76,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

200 092,18 €

(2 615,58 €/m²)

Velkaosuus

8 907,82 €

(116,44 €/m²)

Vesi

19 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

15 € / kk

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Huoneistokohtaiset lainaosuudet: Lainaosuuksia voi maksaa pois kahdesti vuodessa.

Pääomavastike 4 (julkisivun kunnostus) tammi- tai heinäkuussa. Pääomavastike 5 (kattolaina) touko- tai marraskuussa. Pääomavastike 6 (ikkunaurakka) tammi- ja heinäkuussa. Lainaosuuslaskelmat tilattava kuukautta ennen.

Velaton hinta

209 000 €

(2 732,03 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

491,40 € / kk

Hoitovastike

420,42 € / kk

Rahoitusvastike

70,98 € / kk



HUONEISTO

Osakkeet 5642-5914

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 3h, k, s, kph, erillinen wc, terassi, piha

Huoneluku 3

Makuuhuoneita 2

WC-tiloja 1

Kerros/Kerroksia 1/2

Asuintilojen pinta-ala 76,5 m²

Muiden tilojen pinta-ala 0 m²

Kokonaispinta-ala 76,5 m²

Pinta-alan peruste Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen 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	Jääkaappipakastin, integroitu mikro ja astianpesukone, keraaminen liesi, erillisuuni, liesituuletin, Lattia vinyyliä, seinät maalattu, tasot massiiviviilua, välitila levyä.
Pesutilat	Wc-istuin, sadesuihku, peilikaappi, allaskaappi, bideesuihku, Seinät maalattua peltiä, lattia kaakelia
Erillinen WC	wc-istuin, pesukoneliitäntä, allaskaappi, peili, seinät peltiä ja sormipaneelia, lattia muovimattoa.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Ikkuna, sähkökiuas, seinät puupanelia, lattia laatta.
Makuuhuoneet	Lattia laminaattia, seinät maalattu
Olohuone	Lattia vinyyliä ja seinät maalattu.
Terassi	Kyllä Yj. 21 § Terassien kunnossapitovastuu: Osakkaiden rakennuttamat terassit sekä niiden mahdolliset katteet ja lasitukset kuuluvat osakkaan ylläpitovastuulle.
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto ja kaapistot
Muutostyöt huoneistossa	2013: Huoneistoon asennettu uudet laminaattilattiat, 2013: Keittiöremontti, vanha vesivaurio – kuivaus ja korjaus, 2014: Kph kalusteiden uusiminen (lavuaari, hana, allaskaappi), 2014: Valokatteen asennus (huolto ja vastuut osakkaalla), 2018: Keittiön kaappien uusiminen, 2018: Keittiön vesikalusteiden uusiminen, 2018: Keittiön työtasojen ja välitilan pinnoitteen uusiminen, 2018: Hella ja liesi uusittu, 2018: Välitilan valaisimet uusittu, 2024: Wc-tilan kunnostus.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Olkkarin taso ja kiinteät kalusteet
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

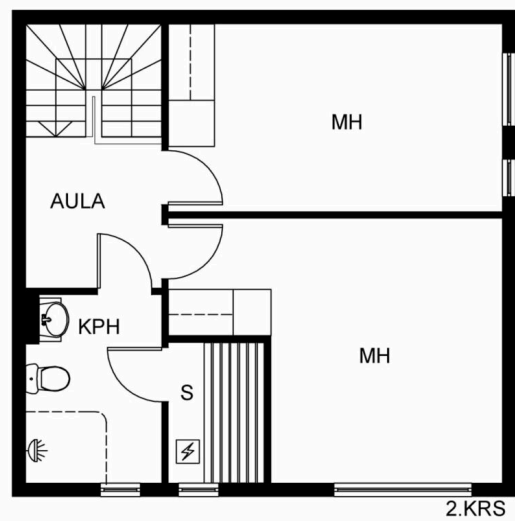
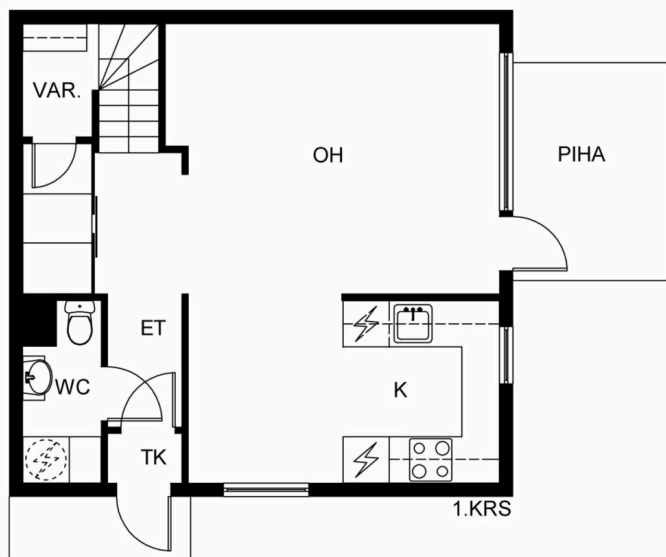
Yhtiön nimi	Asunto-oy Naulakalliontie 23
	Y-tunnus: 0672066-6

Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 16 949 m² Vuokranantaja: Helsingin Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2050 Vuosivuokra: 45 709,20 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1988 Käyttöönotto: 1988
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 53
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Mankeli, pesutupa, kuivaushuone ja leikkipaikka
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: kaapeli Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset	2024: Ikkunoiden ja ovien uusiminen,
	2024: Huippuimureiden vaihto,
	2023: Ikkunoiden uusimisen suunnittelu,
	2023: Energiatodistuksien uusiminen,
	2022: Ilmanvaihtokojeiden kuntoselvitys,
	2022: Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö,
	2022: Lämmönsäätöjärjestelmän hankkiminen (Vatajankoski),
	2022: Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto,
	2021: Salaojien ja viemärien kuntotutkimus, Raksystems,
	2021: Kuntoarvio, Raksystems,
	2021: Pihavarastojen sadevesikourujen uusiminen,
	2019: Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston säätö,
	2018: Parkkipaikan aitojen uusiminen,
	2016: Pihan asfaltointien kunnostus,
	2016: Kiipeilytelineen uusiminen,
	2016: Pelastussuunnitelman laatiminen,
	2016: Vesikatteiden uusiminen,
	2016: Pihavarastojen ovien kunnostus,
	2015: Ulkovalojen kunnostus,
	2015: Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö,
	2014: Leikkivälineiden uusiminen,
	2013: Korvausilmaventtiilien asennus ikkunoihin,
	2013: Lukituksen uusiminen (Abloy Sento),
	2013: Energiatodistuksien laatiminen,
	2013: Ikkunoiden huoltomaalaus,
	2013: Julkisivujen kunnostus,
	2013: Julkisivujen sadevesisyökyjen uusiminen,
	2010: Jätteiden syväkeräysastioiden hankkiminen,
	2006: Julkisivujen elementtisaumojen uusiminen,
	2003: Lämmönvaihtimen uusiminen,
	2003: Pihan viemäripainumien korjaus,
	2003: Pihan maanpainumien korjaus,
	1995: Talojen päätyjen levytys,
	1988: Pihakäytävien asfaltointi,
Suunnitellut korjaukset	2025: Palovarointimien uusinta,
	2025–2026: Sähköauton latauspaikkojen lisäyksen suunnittelu,
	2026: Kuntoarvion päivitys,
	2026: Pihapäälysteiden uusinta,
	2027: Lukituksen uusinta,
	2028: Putkiston kuntotutkimus,
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	1 384 306 €
Taloyhtiön vuokratuotot	19 980 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei
	Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jaetaan isännöitsijän kautta.
	Pihapaikat: 50 kpl
	Pihapaikat sähköpistokkeella: 50 kpl
Isännöitsijä	Emännöintitoimisto Aamu
	Mika Erkkilä
	+358304108615
	palvelumestari@aamu.io

MUITA TIETOJA

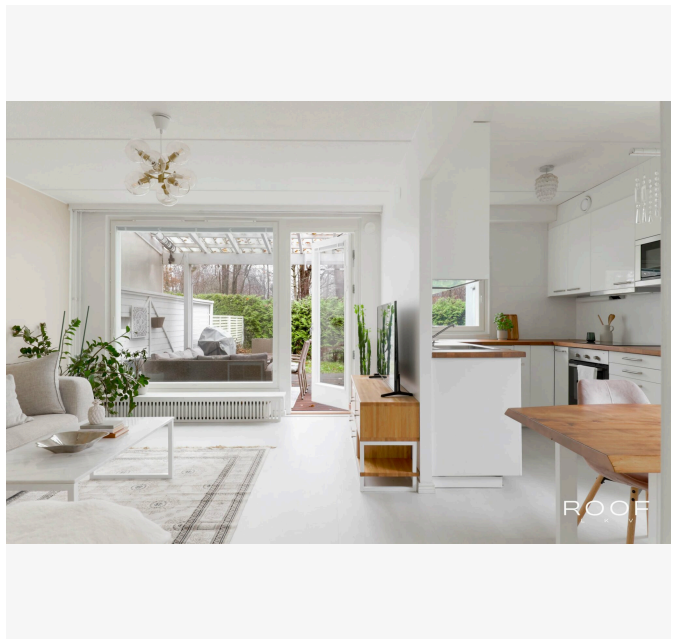
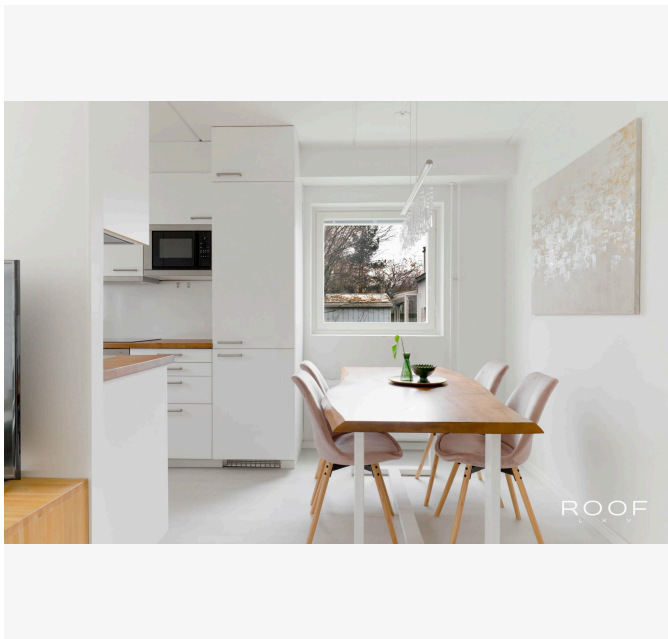
Palvelut	K-market Mellunkylä ja posti n. 300m, Itis, autolla n. 6min Mustavuoren luonnosuojelualue mm. hiihtoladut yms., koirapuistot, siirtolapuutarhoja, leikkipuistot,
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Mellunmäen ala-asteen koulu n. 400m, Naulakallion koulu n. 600m, Päiväkotit: Päiväkotit Saana, Kurkimoisio, Meritähti, Porslahti, Humikkala, Viekkö, Dino
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin Kaava Lähialueella mahdollisesti käynnissä ja suunnitteilla olevista kaavamuuotshankkeista voi aiheutua urakoinnin aikana rakennuspöly, -melu sekä liikennehaittaa. Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin huolellisesti. Lisätietoa kaavoituksesta antaa: Helsingin kaupunki asemakaavoitus Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki p. (09) 310 1691 https://kartta.hel.fi/ Merkittäviä kaavamuuotksia alueella: Mellunmäki, Bredbacka, Suunnitelman kuvaus Asemakaavan muutos koskee Bredbackan aluetta, joka sijaitsee Itäväylän ja Länsimäentien risteyksen ympäristössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen noin 2500 uuden asukkaan kaupunkimaisena asuinalueena, jossa on kaupallisia palveluita ja viihtyisä Mellunkylänpuron läheisyydessä oleva viher- ja virkistysalue. https://kartta.hel.fi/applications/Sukka/ui/public/#/print- plan/sukka_aseமாகাৱা_user/1577 Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet Suunnitelman kuvaus Itäväylän vartta ja sen ympäristöä kehitetään asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistysluonnonläheisenä bulevardikaupunkina. Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet tarkentavat Helsingin yleiskaavan tavoitetta bulevardikaupunginosan kehittämiseksi. Suunnitteluperiaatteiden yhteydessä määritellään rakentamisen alueet, raitiotie- ja raitiotiepysäkkivaraukset sekä viher- ja virkistysverkosto. https://kartta.hel.fi/applications/Sukka/ui/public/#/print- plan/sukka_muut_suunnitelmat_user/1633
Vapautuu	Muu ehto: 2kk kaupanteosta tai sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Yhtiössä hyvä henki ja yhtiö hyvin hoidettu. kivat naapurit ei valittanut vaikka ollut koira ja bileitä. Kassassa ollut aina rahaa tehdä huoltoja.



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V

govisual.fi





Tuomas Maksimainen

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiAT, kaupanvahvistaja

040 358 0051

tuomas.maksimainen@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

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