

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!

Tyylikäs kivitalo vehreästä ja merellisestä Marjaniemestä!

Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy:n suunnittelema tyylikäs erillistalo. Kyseessä on kaksi erillistaloa käsittävä asunto-osakeyhtiömuotoinen uudiskohde.

Käyttöönottotarkastus (osittainen loppukatselmus) on suoritettu 04.09.2026 ja talot hyväksyttiin käyttöön.

Erillistalo 1a B (KYSEISEN ILMOITUKSEN ASUNTO)

- 4h+avok.+2x wc+ph/kht/s+vh (97 m²) + var/ask.tila+tekn.tila (19 m²)
- kokonaispinta-ala 116 m² (asuintilojen pinta-ala 97 m² + muut tilat 19 m²).

Erillistalo 1a A (TÄSTÄ ON OMA ERILLINEN ILMOITUS)

- 5h+avok.+kph+eril.wc+khh+ph+s (115 m²) + var+var/ask.tila+tekn.tila (23 m²)
- kokonaispinta-ala 138 m² (asuintilojen pinta-ala 115 m² + muut tilat 23 m²).

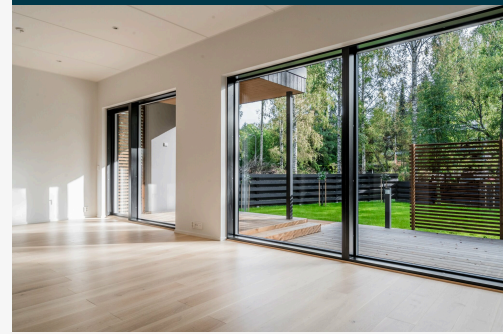
Heti eteiseen sisään astuessasi katseesi suuntaa olohuoneen- ja keittiön suuriin lähes lattiasta kattoon ulottuviin ikkunapintoihin, joiden ansiosta tilassa on runsaasti valoa- ja avaruutta. Suurien ikkunapintojen ansiosta myös etelään avautuva takapiha saa välittömästi ansaitun huomiosi.

Tyylikkään ja laadukkaan keittiön ilmeen viimeistelee integroidut kodinkoneet sekä kivitaso. Kodin ehdottomana keskiönä toimii alakerran avara- ja yhtenäinen tila jonka detaljit tarjoavat puitteet viihtyisälle asumiselle. Keittiön yhteydessä on tilaa isolle ruokailuryhmälle ja olohuoneeseen mahtuu suurempikin sohva, jossa voi perheen tai kaverien kanssa viettää iltoja elokuvia katsellen.

Yläkerrasta löytyy kolme makuuhuonetta joista suurin on niin sanottu "master bedroom" jonka yhteydessä on oma parveke sekä todellista arjen luksusta tuova "walk in" vaatehuone. Makuuhuoneiden viihtyisyyttä lisäävät lähes lattiasta kattoon ylettyvät ikkunapinnat. Tyylikkäässä pesuhuoneessa on rauhallinen tunnelma ja saunassa pääset rentoutumaan Harvian kiukaan löylyissä. Pesuhuoneen yhteydessä on kodinhoitotila, josta löytyy säilytystilaa-, pesuallas- ja varaus pyykinpesutornille. Alakerran kylpyhuone-, yläkerran erillinen wc- sekä pesuhuone/sauna helpottavat sujuvan arjen toimivuutta.

Talon ehdottomana plussana on sisääntulon yhteydessä sijaitseva vesikiertoisella lattialämmityksellä varustettu lämmin varasto/askartelutila (n. 15,5 m²), joka taipuu tarpeeseen, kuin tarpeeseen. Oletko haaveillut esimerkiksi omasta joogastudiosta-, kuntoiluhuoneesta-, omasta rauhallisesta työpisteestä-, erillisestä TV-huoneesta- tai erillisestä lasten leikkihuoneesta? Tosiaan

ROOF
L K V



käyttötarkoituksia tälle tilalle löytyy niin monta, kuin on ideaa tai tarvettakin! Tilan perältä löytyy vielä erillinen tekninen tila, jossa on oma lattiakaivo ja tarpeeksi tilaa sopiakseen myös varastoksi.

Talo edustaa arkkitehti Pet Michaelin totuttua tyylikästä linjakkuutta, jossa kokonaisuutta on mietitty aina talojen huolitellusta ulkonäöstä sisätilojen tyylikkäisiin- ja toimiviin tilaratkaisuihin asti.

Erillistalojen suunnittelussa on huomioitu Marjaniemen puistomainen ja vihreä ympäristö mikä näkyy muun muassa talojen tyylikkäässä mustassa julkisivussa, jonka ansiosta talot istuvat ja sulautuvat vihreään ympäristöönsä todella tyylikkäästi.

Talotekniikan puolesta talot edustavat nykyaikaa. Talojen lämmitys toteutetaan kumpaankin taloon itsenäisellä energiatehokkaalla maalämmöllä ja vesikiertoisella lattialämmityksellä. Ilmanvaihto on lämmön talteenotolla varustettu koneellinen tulo/poisto-ilmanvaihto. Kohteessa on myös Elisan Valokuituliittymä.

Kaksi erillistaloa muodostava asunto-osakeyhtiö jossa kumpikin asunto vastaa omista kustannuksistaan. Varainsiirtovero asunto-osakkeen kaupassa on 1,5 %.

Kohteen rakennuttaja A-Homes Oy.

Marjaniemi tunnetaan merellisenä-, vihreänä ja viihtyisenä asuinalueena jossa viihdytään. Alueelta löytyy niin puistoja, kuin uimarantakin. Palvelut ovat myös lähellä mm. Itäkeskuksesta löytyvät kaikki tarvittavat palvelut.

Tervetuloa katsomaan ja ihastumaan paikan päälle! Ole yhteydessä ja varaa oma yksityinen esittelyaikasi.

Jani Punnala
kiinteistönvälittäjä, LKV
044 999 5999
jani.punnala@roof.fi

Get a Roof!



2.10.2026 | Julkaistu 11.04.2026

Kohdenumero 80496149

Marjaniemi, Vanha Koivuniementie 1a B, 00930 Helsinki

Erillistalo, 4h+avok.+2x wc+ph/kht+s+vh+parveke+terassi+var/ask.tila+tekn.tila, 97 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

715 000 €
(7 371,13 €/m²)

Velaton hinta

715 000 €
(7 371,13 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

200 € / kk

Hoitovastike

200 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 200 €/kk on arvio, lopullinen määrä ei tiedossa. Määrä koostuu kiinteistöverosta (noin 1 000 € / vuosi), tiemaksusta (noin 30 € / vuosi) ja vesimaksusta talojen omilla vesimittareilla sekä muista mahdollisista maksuista, jotka maksettava yhtiön kautta. Muuten huoneistot vastaavat itse omista kustannuksistaan.

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiöjärjestys 5 § Vastike.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien rakennuksistaan suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu osakkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa seuraavin poikkeuksin:

- Kiinteistöveron maksu tapahtuu asuinrakennusten varsinaisten huoneistoneliömetrien (115/97) suhteessa osakkaiden kesken.

- Yhtiön omistamilla tonteilla sijaitsevilla rakennuksissa on rakennuskohtaiset vesimittarit. Kunnallisesta vedestä ja jätevedestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan eri korvaus siten, että se vastaa rakennuksen kulutuksen osuutta koko yhtiön kulutuksesta ja yhtiölle näistä aiheutuvista kustannuksista.

- Jokaisella rakennuksella on omat sähkömittarit ja -sopimukset sähköntoimittajan kanssa.

- Osakas vastaa oman rakennuksensa lämmityskustannuksista, jotka mitataan tarpeen mukaan erikseen.

Kts. koko Yhtiöjärjestyksen 5 § Vastike.

HUONEISTO

Osakkeet

114-226

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4h+avok.+2x wc+ph/kht+s+vh+parveke+terassi+var/ask.tila+tekn.tila

Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	97 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	19 m ²
Kokonaispinta-ala	116 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	HUOM! Yhtiöjärjestyksen mukaiset pinta-alat ovat ilmoitettu sisäpinta-aloina. Asuinpinta-alaan on luettu arkkitehtikuvien mukaisesti alakerran pinta-ala (poisluettuna varasto ja tekninen tila) 46,5 m² ja yläkerran pinta-ala 50,5 m². Muihin tiloihin on luettu alakerran varasto/askartelutilan pinta-ala 15,5 m² sekä teknisen tilan pinta-ala 3,5 m². Yhtiön huoneistojen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu standardin (SFS 5139) mukaisesti. Pinta-aratiedot perustuvat arkkitehtitoimiston laatimiin piirustuksiin. Huoneiston todellinen asuinpinta-ala voi siten olla yhtiöjärjestyksessä ja esitteessä ilmoitettua suurempi tai pienempi.
Kunto	Uusi
Keittiö	Varustus: Liesituuletin (keittotasoon integroitu), jääkaappi, erillinen pakastin, mikroaaltouuni, astianpesukone ja uuni Liesi: Keraaminen induktioliesi, Kiinteät valaisimet Työtasot: Kivi Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti (Timberwise Tammi Scandia TS) Novartin keittiökalusteet, kodinkoneet integroitu (AEG).
Pesutilat	Varustus: Suihkuseinä (kääntyvä), pesukoneliitäntä, lattialämmitys, suihku ja pesuallas Seinäateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta Pesuhuoneen yhteydessä kodinhoitotila jossa on kiinteät kaapistot (paikka pesutornille) sekä pesuallas.
Erillinen WC	Alakerran KPH. Lattiamateriaalit: laatta. Seinäateriaalit: laatta. Varustus: wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, bideesuihku, peili, kiinteät valaisimet, suihku, lattialämmitys (vesikiertoinen). Yläkerran WC. Lattiamateriaalit: laatta. Seinäateriaalit: laatta. Varustus: wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, bideesuihku, peili, kiinteät valaisimet, lattialämmitys (vesikiertoinen). Kylpyhuoneen ja WC-tilojen vesikalusteet ovat Hansgrohen mallistosta.

Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Lattiamateriaali: Laatta Lauteet: tervaleppä. Seinämateriaalit: lämpöhaapa paneelit.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti (Timberwisw Tammi Scandia 1S)
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti (Timberwisw Tammi Scandia 1S)
Muut tilat	Eteinen. Lattiamateriaalit: laatta. Seinämateriaalit: maalattu. Varasto/askartelutila. Lattiamateriaalit: laatta. Seinämateriaalit: maalattu.
Näkymät	Sisääntulon puoleiset ikkunat pohjoiseen Vanhan Koivuniementien suuntaan. Takapihan puoleiset ikkunat etelään.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Sisäänvedetty Ilmansuunta: Etelä
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Huoneistolla lämmin varasto/askartelutila (15,5 m²) jonka yhteydessä myös tekninen tila (3,5 m²)
Autopaikka	Pihapaikka Yhtiöjärjestyksen mukaan kummallekin huoneistolle kuuluu kaksi (2) piha-autopaikkaa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Koivuniementie 1A Y-tunnus: 3006216-5
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-45-33-17
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 980 m² Yhtiöjärjestyksen 4 § Yhtiöjärjestyksen liitepiirustukseen 1 on merkitty osakkeiden tuottamat hallinta-alueet yhtiön omistamaan tonttiin nro 17 kirjaimilla A ja B. Muu alue tontista (C) sisältäen jäteaitauksen jää yhtiön hallintaan. Kts. koko yhtiöjärjestyksen 4 §.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2026 Käyttöönotto: 2026

Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Pulpettikatto Kate: Kaksinkertainen hitsattu bitumihuopakate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 2
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv (Kaapeli-TV valokuidun kautta (Elisa))
Lämmitysjärjestelmä	Talojen lämmitys toteutetaan maalämmöllä. Lämmönjakotapana on vesikiertoinen lattialämmitys.
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 22.03.2031 Energiatodistus on laadittu uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa. Kulutustiedot arvioita.
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Kunnossapitotarveselvitys	Uudiskohde, yhtiö valmistuu vuoden 2026 aikana. Yhtiössä ei ole laadittu asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§ mukaisesti hallituksen kunnossapitotarveselvitystä yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden ajalle. Yhtiön hallitus katsoo ettei vuosille 2026 - 2030 ole tiedossa sellaisia peruskorjaustoimenpiteitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön tai osakkaiden talouteen. Myyjä ei vastaa yhtiön myöhemmin päättämistä remonteista eikä niistä aiheutuvista huoneistokohtaisista kustannuksista.
Kiinnitykset	442 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistolle kuuluu kaksi (2) autopaikkaa. Pihapaikat: 4 kpl
Isännöitsijä	Osakasisännöinti Hallituksen puheenjohtaja Kimmo Aaltonen 0505996440 kimmo.aaltonen@ahomes.fi Isännöitsijäntodistus: 30.09.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Omatoiminen.

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiöjärjestys 6 §.

6 § Vastuu rakentamis- korjaus- ym. kustannuksista.

Rakennusten ja kirjainmerkkiään vastaavan maa-alueen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja vastaa hallintaansa kuuluvan maa-alueen kaikenlaisesta hoidosta ja kunnossapidosta sekä hallintaansa tulevan rakennuksen sisä- ja ulkopuolisesta rakentamisesta, sen kunnossapidosta ja korjaamisesta sekä lisäksi kaikista muista mahdollisista rakennuksen rakentamis-, hoito- ja korjauskustannuksiin liittyvistä lisäkuluista ja maksuista joko suoraan tai hankkimalla niistä aiheutuvia kustannuksia vastaavan rahoituksen asuntoyhtiölle.

Osakkeenomistajat eivät voi vaatia toisiaan tai taloyhtiötä osallistumaan toisen osakkaan omistukseen tulevan asunnon ko. kustannuksiin.

Yhtiön yhteiset suunnittelu- ja rakennuskustannukset, joihin kuuluu yhteisen tieliittymän suunnittelu ja rakentaminen, yleisvalaistuksen ja jätetilojen suunnittelu ja rakentaminen sekä niiden ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset samoin kuin edellä mainittujen LVIS liittymien ja niiden runkolinjojen suunnittelu, toteutus-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset jaetaan osakkaille heidän omistamiensa osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Mahdollisista muista yhteisistä korjaus- tai rakentamishankkeista, kuten esim. rakennukset toisistaan erottavien aitojen rakentamisesta sovitaan osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

MUITA TIETOJA

Palvelut

K-Citymarket Helsinki Easton (etäisyys n. 1,1 km), Kauppakeskus Itis (etäisyys n. 1,3 km), Prisma Itäkeskus (etäisyys n. 1,5 km), Lidl Itäkeskus (etäisyys n. 1,0 km).

Itäkeskuksen kirjasto (etäisyys n. 1,3 km).

Terveystalo (etäisyys n. 1,2 km), Lääkärikeskus Aava (etäisyys n. 1,2 km), Mehiläinen (etäisyys n. 1,7 km).

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Puotilan ala-aste (etäisyys n. 1,4 km), Vartiokylän yläasteen koulu (etäisyys n. 1,5 km), Itäkeskuksen peruskoulu (etäisyys n. 1,7 km).
Päiväkotit: Päiväkotit Vaapukka (etäisyys n. 0,55 km), Päiväkotit Mustikka (etäisyys n. 0,7 km), Päiväkotit Herukka (etäisyys n. 1,0 km), Päiväkotit Puotila (etäisyys n. 1,3 km).

Liikenneyhteydet

Bussi nro 8 (Kissankellontie 2-4 pysäkki, etäisyys n. 0,4 km), bussi nro 802 (etäisyys n. 0,3 km).
Metro (Itäkeskuksen metroasema etäisyys n. 1,3 km).

Kaavoitus

Asemakaava

Alueella käynnissä asemakaavan muutoksia mm.

Ystävyyspuiston kallioväestönsuoja (Ystävyyspuiston alueelle suunnitellaan kallioväestönsuojaa. Alueelle on osoitettu jo voimassa olevassa kaavassa (vuodelta 1975) maanalainen väestönsuoja, mutta kaavamuutos on tarpeen mm. maanpäällisiin järjestelyihin liittyvien muutosten vuoksi. Vastaavaa kaavamuutosta ja väestönsuojan toteuttamista on viimeksi suunniteltu 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmen aikana. Kaava- ja toteutushanke ei silloin edennyt lautakuntavaiheita pidemmälle. Kaavamuutosprosessi aloitetaan nyt alusta. Samanaikaisesti kaavamuutoksen suunnittelun kanssa tehdään uusi hankesuunnitelma väestönsuojasta. Normaaliajan pääkäyttötarkoitukseksi suunnitellaan ensisijaisesti pysäköintiä), Puotila, Puotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos (Nykyiselle venesatama-alueelle sekä täyttöalueille suunnitellaan asumista, venesatamatoimintaa ja satamaan liittyviä merellisiä palveluita.)

Lisätietoa kaavoituksesta / kaavahankkeista

<https://kartta.hel.fi/>

Kaupungin vaihde 09 310 1691.

Vapautuu

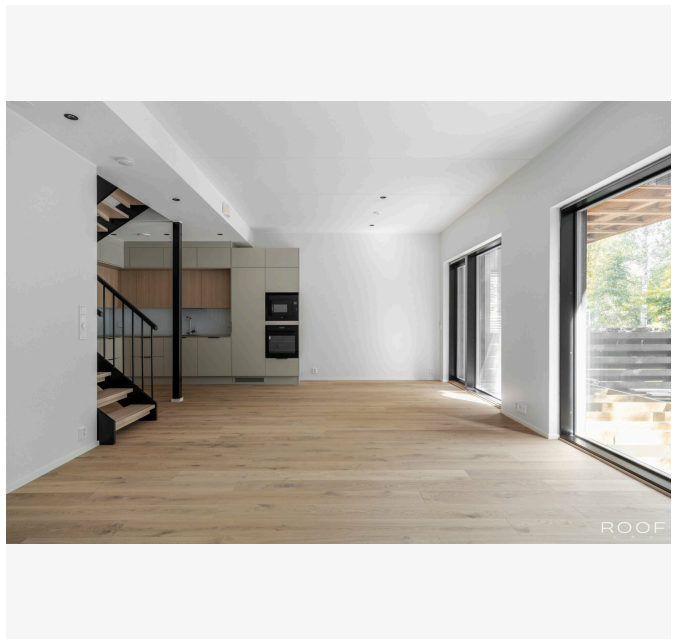
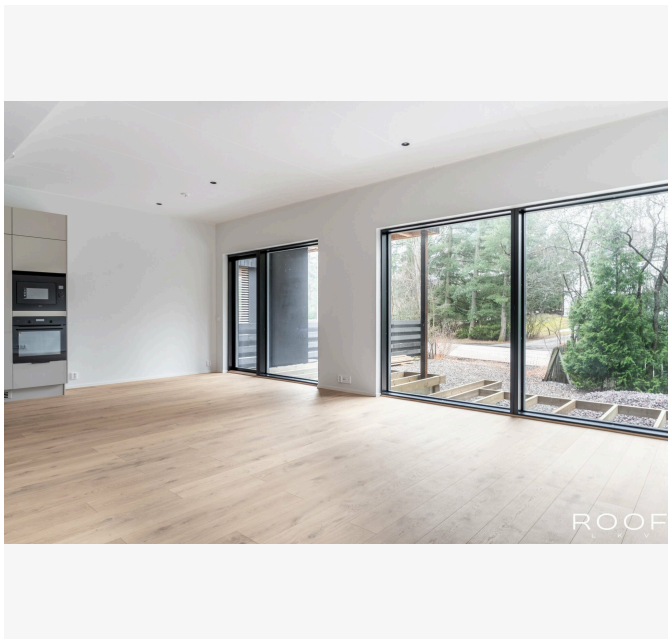
Muu ehto: Kaupanteossa

Osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus) on suoritettu yhtiön rakennuksissa hyväksytysti 04.09.2026.

Muut merkittävät tiedot

Ei tiedossa olevia.







Jani Punnala

kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

044 999 5999

jani.punnala@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