

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!

Tervetuloa tutustumaan tähän vuonna 1950 valmistuneeseen omakotitaloon Hyvinkään Mustassamännistössä. Talo sijaitsee 1011,8 m² omalla tontilla rauhallisella pientaloalueella.

Kodissa on toimiva ja selkeä pohjaratkaisu kolmessa tasossa. Sisääntulokerroksessa sijaitsevat olohuone, ruokailutila, keittiö, yksi makuuhuone sekä erillinen wc. Olohuoneesta on käynti parvekkeelle ja verannalle. Yläkerrassa on kaksi makuuhuonetta sekä wc. Kellarikerroksessa sijaitsevat saunaosasto, pesuhuone, autotalli, teknistä tilaa sekä kellaritiloja.

Taloa on remontoitu vuosien varrella laajasti. Vuosina 2016–2019 on uusittu mm. sähköt, käyttövesiputkia, viemäreitä (ei vaakaviemäreitä), vesikatto, ikkunoita, ulko-ovia sekä sisäpintoja. Samalla on uusittu julkisivuverhous vanhan laudoituksen päälle. Vuonna 2022 lämmitysjärjestelmä on uusittu Daikinin vesi-ilmalämpöpumppuun ja öljylämmityksestä on luovuttu. Lisäksi vuonna 2024 on asennettu sähköauton latausasema kuormanhallinnalla sekä tehty laajennusosan katon huoltomaalaus. Vuonna 2025 on tehty mm. osittaisia salaoja- ja hulevesitöitä sekä ilmanvaihdon parannuksia.

Kiinteistössä on Telian valokuituliittymä sekä sähköauton latausasema etäohjauksella ja kuormanhallinnalla.

Mustamännistö on rauhallinen ja vihreä pientaloalue Hyvinkäällä. Läheltä löytyvät päiväkodit, koulut, ulkoilumaastot sekä arjen palvelut. Hyvinkään keskustaan ja rautatieasemalle on sujuvat yhteydet.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 13.05.2026

Kohdenumero 80495745

ROOF
L K V



Mustamännistö, Uima-altaankatu 9, 05820 Hyvinkää

Omakotitalo, 4h+k+rt+kph+s+2wc+autotalli+kellaritilat+parveke+veranta, 134 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

298 000 €

Velaton hinta
298 000 €
(2 223,88 €/m²)

(2 223,88 €/m²)

Vesi ja jätevesi

41,92 € / kk

Kiinteistövero

354,06 € / vuosi

Puhtaanapito

26 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Ilmoitetut kustannukset perustuvat 4 hlö talouteen.

Kulutusperusteiset kustannukset voivat vaihdella merkittävästikin riippuen mm. sopimuksista, kulutustottumuksista ja henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

Ilmoitettu kiinteistövero on vuoden 2026. Kiinteistöverotus tarkistetaan vuosittain ja muutokset veroon ovat mahdollisia.

Asumiskustannukset kulutuksen mukaan. Edellä mainitut kustannukset voivat olla käytöstä riippuen enemmän tai vähemmän.

Sähkönkulutus: Kokonaiskulutus nykyisillä asukkailla vuonna 2025 ollut noin 22 484 kWh/vuosi sisältäen sähköauton latauksen. Sähköauton latauksen osuus ollut noin 9 608 kWh/vuosi. Kulutus perustuu nykyisten asukkaiden käyttöön ja voi vaihdella merkittävästi asumistottumusten, henkilömäärän ja käyttötarpeiden mukaan. Sähkön euromääräiset kustannukset ja vuotuinen kWh määräytyvät aina oman kulutuksen mukaan. Kokonaiskustannuksiin vaikuttavat lisäksi valittu sähkönmyyjä, tehty sähkösopimus, siirtohinnat sekä kulloinkin voimassa oleva sähkön markkinatilanne.

Jätehuolto: Hyvinkään alueen jätehuollosta vastaa Kiertokapula Oy. Jätehuollon kustannukset määräytyvät jäteastian koon, tyhjennysvälin ja jätelajin mukaan. Tarkemmat hinnat ja palvelut löytyvät Kiertokapulan verkkosivuilta tai asiakaspalvelusta.

Vesi: Arvio kuukausikustannuksesta: noin 41,92 €/kk (503,02 € / 12 kk).

Vesi- ja jätevesimaksut (Hyvinkään Vesi, 1.1.2026 alkaen):

Kylmä vesi: 1,82 €/m³ (sis. alv 25,5 %)

Jätevesi: 2,91 €/m³ (sis. alv 25,5 %)

Lämmin käyttövesi tuotetaan
kiinteistökohtaisesti, ja sen hinta määräytyy
valitun lämmitysjärjestelmän mukaan.

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	4h+k+rt+kph+s+2wc+autotalli+kellaritilat+parveke+veranta
Huoneluku	4
Kerros/Kerroksia	1/3
Asuintilojen pinta-ala	134 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	50 m ²
Kokonaispinta-ala	184 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisterioteen (24.04.2026) mukaan huoneistoala on 134 m². Kellarin pinta-alaa ei ole määritelty virallisissa rakennuslupa-asiakirjoissa. Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisterioteen (24.04.2026) mukaan kellarin ala on 50 m². RH-tietolomakkeessa autotallin pinta-alaksi on merkitty 19 m². Vuoden 1967 asemapiirroksen (laajennus) kerrosalalaskelman mukaan rakennuksen pinta-ala on noin 135,8 m². Lupahakemuksessa yhteenlasketuksi kerrosalaksi on merkitty 136 m². Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisterioteen (24.04.2026) mukaan kerrosala on 136 m² ja kokonaisala 186 m².
Kunto	Hyvä Lukijan tulee tutustua huolellisesti 26.08.2025 päivittyyn kuntotarkastusraporttiin, jossa kohteen kuntoa ja havaintoja on käsitelty tarkemmin.
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappi, Pakastin, Integroitu mikroaaltouuni Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, Hana, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Hana, Allas, Allaskaapisto
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta

Makuuhuoneet	Makuuhuone 1
	Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
	Makuuhuone 2
Olohuone	Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
	Makuuhuone 3
	Varustus: Ilmalämpöpumppu Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Muutostyöt huoneistossa	2023 Ilmalämpöpumppu asennettu
	2022 Lämmitysjärjestelmä uusittu vesi-ilmalämpöpumpulle Lämmivesivaraaja uusittu
	2017-2019 Pesuhuone remontoitu Sauna remontoitu WC remontoitu Vedeneristeitä uusittu märkätiloissa Ikkunat uusittu Sähköremontti tehty Käyttövesiputkia ja viemäreitä uusittu
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-4-345-11 Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 012 m²

Rakennusoikeus	Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluku on $e=0,20$. Vuoden 1967 asemapiirroksen kerrosalalaskelman mukaan tontin rakennusoikeus on noin 202 m², josta käytettyä kerrosalaa on asiakirjojen perusteella noin 136 m². Virallista ajantasaista rakennusoikeuslaskelmaa ei ole tehty. Mikäli ostaja suunnittelee lisärakentamista tai rakennusten laajentamista, ostajan tulee selvittää kunnalta jäljellä oleva rakennusoikeus sekä mitä rakennuspaikalle on voimassa olevan asemakaavan ja rakennusmääräysten perusteella mahdollista rakentaa.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1950 Käyttöönotto: 1950 Rakentaminen alkanut: 1950 Loppukatselmus: 1960 Lisätietoja rakennusvuodesta: RH-tietolomakkeen mukaan rakennus alkujaan valmistunut vuonna 1950. Lisätietoa käyttöönottovuodesta: RH-tietolomakkeessa ei näy erillistä merkintää rakennuksen käyttöönotosta tai käyttöönottopäivästä. Lomakkeessa näkyy rakennusvalvonnan tarkastusmerkintöjä vuodelta 1950. Lisätietoa lopputarkastusvuodesta: RH-tietolomakkeessa näkyy lopputarkastusmerkintä 3.12.1960.
Rakennusmateriaali	Puu 26.08.2025 päivätyn kuntotarkastusraportin mukaan talon alkuperäinen osa on hirsirakenteinen ja laajennusosa puutolpparakenteinen. RH-tietolomakkeen mukaan rakennusmateriaalina on puu.
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Alkuperäisellä osalla lukkosaumakate, laajennusosalla konesaumakate
Yhtiön tilat ja varustelu	Kiinteistössä on Telian valokuituliittymä. Kiinteistössä on antenni. Pihalla on sähköauton latausasema, jossa on etäohjaus sekä kuormanhallinta.
Muut rakennukset	Pihapiirissä sijaitsee erillinen sauna-/oleskelurakennus. Nykyisen omistajan antamien tietojen mukaan rakennus on vuodelta 1954. Rakennuksen sisäpinnat on nykyisen omistajan mukaan uusittu vuosina 2021–2022 pesuhuonetta ja saunan lattiaa lukuun ottamatta. Rakennukseen liittyen ei ole saatavilla rakennuslupa-asiakirjoja eikä tietoa niiden sisällöstä. Näin ollen ei ole varmuutta siitä, onko rakennus toteutettu luvanvaraisesti ja luvan mukaisesti tai onko rakentamisessa poikettu mahdollisista lupaehtoista. Mikäli rakennukselle halutaan hakea loppukatselmusta tai muuta viranomaisvarmistusta, voi se edellyttää uuden rakennusluvan hakemista, eikä luvan myöntäminen tämän ikäiseen rakennukseen ole välttämättä mahdollista. Ostaja ottaa rakennukseen ja sen luvitukseen liittyvät selvitys-, lupa- ja mahdolliset korjausvastuut kokonaisuudessaan omalle vastuulleen sekä hyväksyy, että rakennus on voitu toteuttaa tai sitä on voitu muuttaa ilman viranomaislupia.
Lämmitysjärjestelmä	Vesi-ilmalämpöpumppu
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 03.09.2035
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä

Tehdyt korjaukset	2025
	Osittaiset salaojat tehty
	Hulevesien johtamista kunnan verkkoon parannettu (osittain)
	Makuuhuoneen lattian riskirakennetta korjattu
	Painovoimaista ilmanvaihtoa parannettu
	Erillis-wc:n lattiakaivon tiivistys tehty
	Keittiön allaskaapin tiivistys tehty
	Putkien kannakointia parannettu
	2024
	Pääsulakkeita kasvatettu
	Sähköauton latausasema asennettu
	Laajennusosan katon puhdistus ja huoltomaalaus tehty
	2022
	Lämmitysjärjestelmä uusittu (Daikin VILP)
	Öljylämmityksestä luovuttu
	2016–2019
	Sähköjä uusittu
	Käyttövesiputkia uusittu
	Viemäreitä uusittu (ei vaakaviemäreitä)
	Sisäpintoja uusittu laajasti
	Vesikatto uusittu
	Ikkunoita uusittu
	Ulko-ovet uusittu
	Julkisivuverhous uusittu / toteutettu vanhan laudoituksen päälle
	Pesuhuone remontoitu
	Sauna remontoitu
	WC remontoitu
	Märkätilojen vedeneristeitä uusittu
	Yläpohjaan lisätty lisälämmöneristystä
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 26.08.2025
	Kohteessa on suoritettu 26.8.2025 kuntotarkastus. Kuntotarkastuksessa on käsitelty mm. rakennuksen rakenteita, teknisiä järjestelmiä, ilmanvaihtoa, kosteusteknisiä riskejä sekä ylläpito- ja korjaustarpeita. Lukijan tulee tutustua huolellisesti kuntotarkastusraporttiin ennen ostotarjouksen jättämistä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
	Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Väilytliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut, kaupat, ravintolat ja harrastusmahdollisuudet lyhyen ajomatkan päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella useita kouluja sekä Hyvinkään keskustan kattavat opetuspalvelut. Päiväkoti: Lähettyvillä useita päiväkoteja ja varhaiskasvatuspalveluita.

Liikenneyhteydet

Sujuvat yhteydet Hyvinkään keskustaan ja valtateille. Hyvät junayhteydet Helsingin suuntaan Hyvinkään asemalta.

Tie perille

Kyllä

Kaavoitus

Asemakaava

Asemakaava (106-03:025), Hyväksymispvm: 10.11.2025, Voimaantulopvm: 16.1.2026

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

019 459 11 (vaihde)

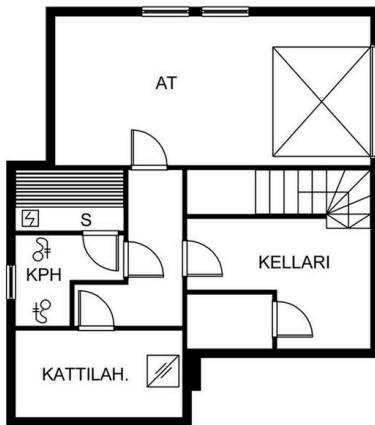
Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi

Tarvittaessa välittäjä ohjeistaa karttapalvelun käytössä, kysy lisää välittäjältä.

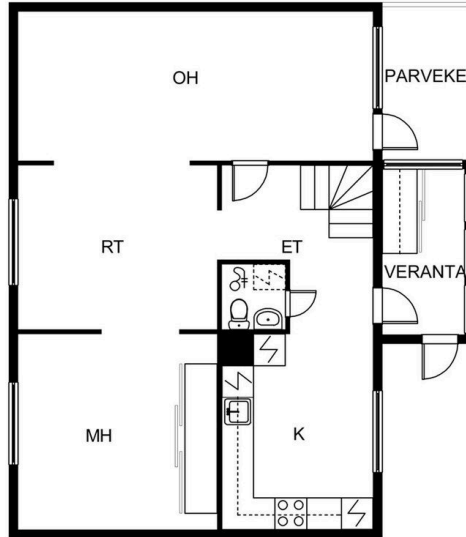
Ahdenkallion alueella ei ole valmisteilla olevia asemakaavoja per. 08.05.2026. Valmisteilla olevat asemakaavatiedot voivat päivittyä, eikä välityslieki vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

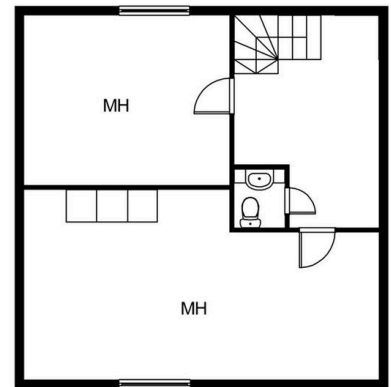
Sopimuksen mukaan



KELLARIKRS



1.KRS

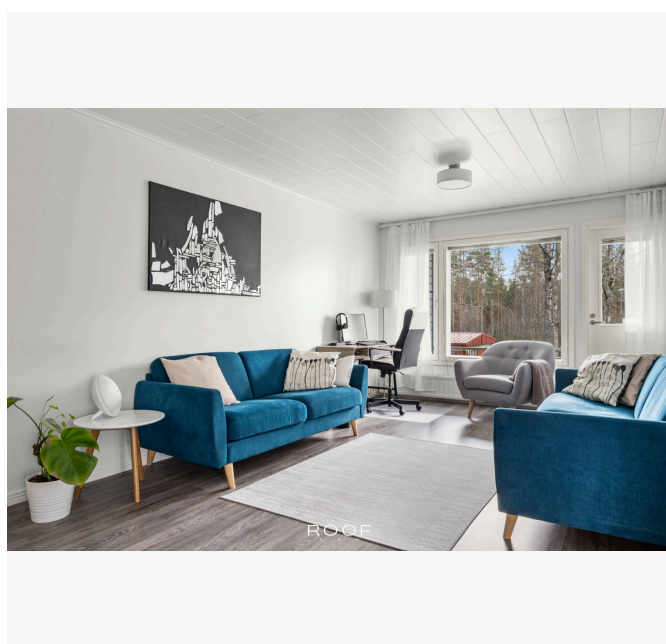
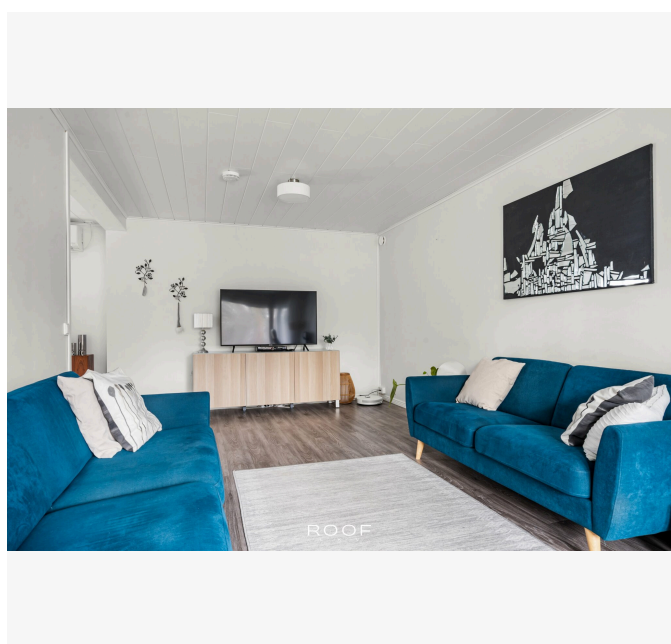


2.KRS

ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





Can Zhang
Myyntineuvottelija
050 5713471
can.zhang@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7



+358 50 411 8707



www.roof.fi



Hämeenkatu 6, Hyvinkää

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