

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!

Tässä kodissa on juuri sitä tunnelmaa, jonka takia ihmiset haluavat Katajanokalle. Vanhan talon charmia, rauhaa ja valoisuutta.

67,5 m² kolmio talon ylimmässä, 4/4 kerroksessa. Rapussa vain kaksi asuntoa per kerros, mikä tekee tunnelmasta poikkeuksellisen rauhallisen ja yksityisen. Heti sisään astuessa huomaa asunnon selkeän ja harmonisen ilmeen. Vaaleat pinnat, isot ikkunat ja juuri lakatut lautalattiat tuovat asuntoon pehmeää valoa ja sellaista ajattomuutta, joka toimii vuodesta toiseen.

Asuntoa on uudistettu kattavasti ja hyvällä maulla. Vuonna 2024 kylpyhuone remontoitiin täysin, samalla keittiö siirrettiin ja uusittiin kokonaan toimivammaksi kokonaisuudeksi. Myös seinä- ja kattopinnat on päivitetty, joten yleisilme on aidosti muuttovalmis. Keittiön ja olohuoneen kokonaisuus toimii hyvin niin arjessa kuin silloin, kun ystäviä tulee kylään.

Pohjaratkaisu on tehokas ja käytännöllinen. Kaksi hyvän kokoista makuuhuonetta, vaatehuone sekä avarat oleskelutilat tekevät tästä kodista toimivan myös pidemmällä aikavälillä. Olohuoneessa on lisäksi mahdollisuus takalle. Hormin sijainnista ja kunnostuksesta on jo tehty selvitys, ja piipun kunnostus slammaamalla on arviolta noin 1400 €. Harvinainen mahdollisuus tuoda vanhan talon tunnelmaa vielä seuraavalle tasolle.

Taloyhtiö on aikakaudelleen kaunis ja hyvin tunnelmallinen. Sisäpiha on viihtyisä ja suojaisa, juuri sellainen joita Katajanokan vanhoissa yhtiöissä arvostetaan. Sijainti taas on yksi alueen parhaista – rauhallinen, mutta silti kaikki keskustan palvelut, ravintolat, merenranta ja yhteydet ovat kävelyetäisyydellä. Katajanokalla on oma tunnelmansa, ja sen huomaa heti alueelle tullessa.

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!
I can provide services also in English.

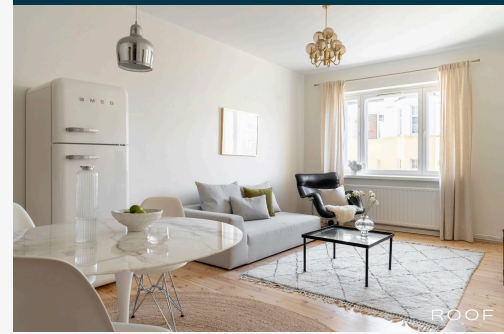
Sami Pelkonen
LKV, LVV, Kaupanvahvistaja
040 830 1029
sami.pelkonen@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 13.05.2026

Kohdenumero 80506580

ROOF
L K V



Katajanokka, Kauppiaankatu 8-10 E 35, 00160 Helsinki

Kerrostalo, 3h+k (yj:n mukaan 2h+k), 67,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

559 000 €

(8 281,48 €/m²)

Velaton hinta

559 000 €

(8 281,48 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

384,75 € / kk

Hoitovastike

384,75 € / kk

Vesi

28 € / hlö / kk

Saunamaksu

25 € kertamaksu



HUONEISTO

Osakkeet

418-426

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k (yj:n mukaan 2h+k)

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

4/4

Asuintilojen pinta-ala

67,5 m²

Kokonaispinta-ala

67,5 m²

Pinta-alan peruste

Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Hyvä

Keittiö

Työtasot: Puu
Seinämateriaali: Maali
Lattiamateriaali: Lauta
Induktioliesi
Liesituuletin
Uuni
Hana
Kaapisto
Allas
Astianpesukone
Jääkaappipakastin
Integroitu mikroaaltouuni

Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku Wc istuin Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi Lattialämmitys Kylpyamme
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta
Parveke	Ei
Säilytystilat	Vinttikomero
Muutostyöt huoneistossa	2-6/2024: uusittu kph täysin ja siirretty ja uusittu keittiö. Pinnat uusittu, seinät ja katto. 10/2025 lakattu lausalattia.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

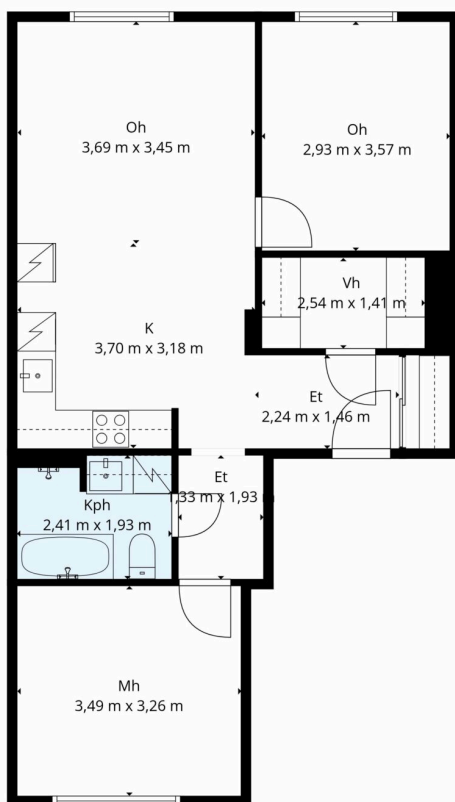
Yhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Kauppiaankatu 8-10 Bostadsaktiebolag Y-tunnus: 0118844-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-8-161-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 012 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1910 Käyttöönotto: 1910
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 40 Liikehuoneistot: 1 kpl (220 m²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Vinttikomero ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 02.05.2034

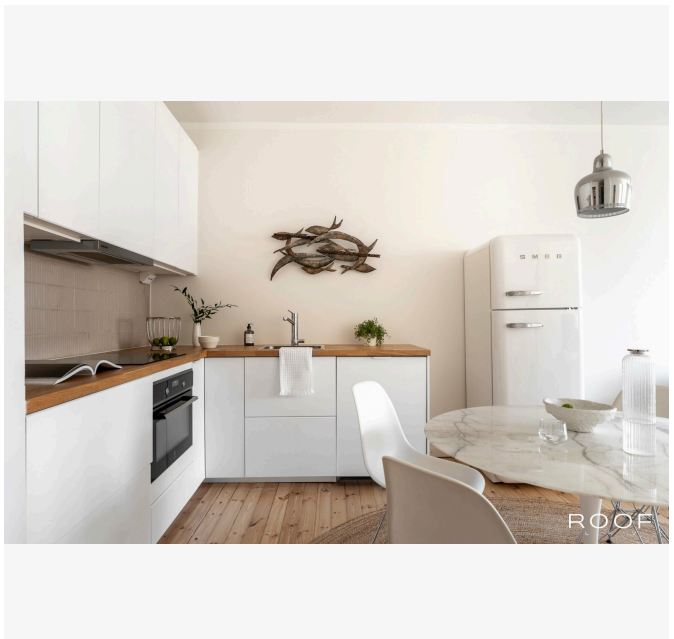
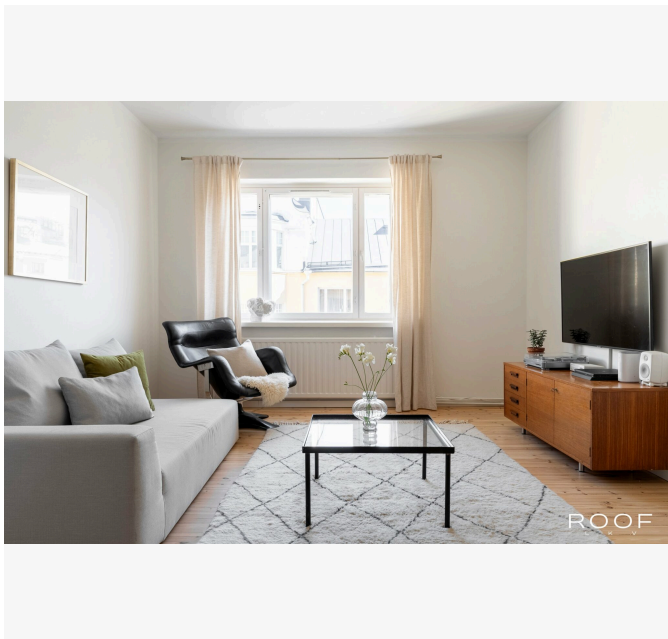
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025 Viemäreiden kuvaus ja huuhtelu 2024 Laaja ilmanvaihdon selvitys 2024 Sisäpihan ikkunoiden kunnostuksen suunnittelu 2024 Julkisivujen paikkakorjaus 2024 Sähköselvitys 2022 Sisäpihan ikkunakunnostus mallityö 2020 Tuuletusparvekkeiden ovien kunnostus 2020 Kellarin IV muutostyö liiketila 2020 Sivupihakannen eristys ja istutukset ja istutuslaatikot 2019 Antenniverkon kaksi linjaa uusittu 2019 C ja F ovikatosten uusiminen 2019 Ulko-ovien uusiminen 2019 Kadunpuoleisten istutusaltaiden metalliaidat 2019 Piipunhattujen asennus 2014 Sisäpihan ikkunoiden huoltokorjaus 2014 Katon paksukalvopinnoitus 2013 Saattolämmityskaapeleiden asentaminen 2013 Kadun puolen ikkunoiden entisöinti 2012 Lämmönvaihdin 2010 Katon räystääsalueen korjaus 2010 Pihaurakka 2007 Sisäpihan parvekekorjaukset 2006 A ja B portaan maalaus 2005 Katujulkisivun maalaus, ikkunoiden huoltomaalaus 2005 Sisäpihan julkisivut ja ikkunoiden huoltomaalaus 2004 Putkiremontti (ei sis. sähkö) 1996 Saunaosaston peruskorjaus 1984 Itä, etelä ja länsipuolen ikkunoiden uusiminen
Suunnitellut korjaukset	KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS 2026-2032 SUUNNITELLUT KORJAUKSET 2025-2030 Ilmanvaihdon kiireellisimmät korjaustoimenpiteet 2026 Julkisivujen pesu 2026 Kattoturvan kunnostus 2026 Nousutikkaiden maalaus 2026 Pyöräkatoksen lahorjaukset 2026-2027 Ikkunoiden huoltomaalaus (sisäpihat ylin kerros) 2026-2027 Porrashuoneiden siistiminen 2026-2027 Tammiövien huoltolakkaus 2027-2028 Ikkunoiden huoltomaalaus (seuraavat kerrokset) 2029 Pystyviemäreiden seurantakuvaus ja pohjaviemäreiden huuhtelu 2030 Sähköjärjestelmien kiireellisimmät korjaustoimenpiteet 2027-2032 Patteriventtiilien vaihto ja perussäätö Yhtiön viemärihuuhtelun ja kuvauksen yhteydessä on selvinnyt, että viemäreiden pinnoitteita on irti. Tämä tarkoittaa sitä, että viemäreiden sukitusurakka on mahdollisesti tulossa viiden vuoden aikajänteellä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita linjasaneerausta, vaan tämän hetken karkea kustannusarvio on noin 100€ per m2.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Kiinteistön kuntoarvio 2024
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	1 119 400 €

Taloyhtiön vuokratuotot	34 771,80 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Isännöitsijä	Isännöinti Luotsi Oy Sami Rajala 0102075300 Isännöitsijäntodistus: 12.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Määttä Oy Kruunuvuorenkatu 9 00160 Helsinki
Lisätietoa taloyhtiöstä	35 000 euron lainalmiitti

i MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, taksitolppa lähellä, raitiovaunupysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys, metroasema lähellä ja juna-asema lähellä
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki
Vapautuu	Sopimuksen mukaan







Sami Pelkonen

Kiinteistönvälittäjä, LKV

040 830 1029

sami.pelkonen@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8



+358 20 7304 1109



www.roof.fi



Metsänneidonkuja 6, Espoo



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