

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!

Myynnissä on 15/85 määräosa 1 701 m²:n suuruisesta kiinteistöstä. Määräosan hallinnasta on sovittu rekisteröidyllä hallinnanjakosopimuksella, jonka mukaisesti huoneistolle A2 kuuluu oma hallinta-alue pihoineen sekä autopaikka.

Yksitasoinen koti rauhallisella pientaloalueella Helsingin Suurmetsässä. Huoneiston pohjaratkaisu käsittää olohuoneen, avokeittiön, ruokailutilan, makuuhuoneen, kylpyhuoneen, saunan, tuulikaapin sekä lämpimän varaston. Tilat sijoittuvat käytännöllisesti yhteen tasoon, ja oleskelutiloista on käynti osittain lasitetulle terassille sekä omalle piha-alueelle.

Avokeittiö yhdistyy luontevasti ruokailutilaan ja olohuoneeseen muodostaen yhtenäisen oleskelukokonaisuuden. Suuret ikkunapinnat tuovat tiloihin luonnonvaloa ja näkymiä omalle pihalle. Olohuoneesta on kulku terassille, joka tarjoaa suojaisan lisätilan pitkälle keväästä syksyyn. Hallinta-alueeseen kuuluva piha tarjoaa tilaa oleskeluun, istutuksille ja puutarhaharrastuksille.

Makuuhuone sijaitsee omassa rauhassaan huoneiston toisessa päässä. Kylpyhuoneen yhteydessä on sauna, ja lämpimässä varastossa on säilytystilaa arjen tarpeisiin.

Huoneistossa on vuosien varrella tehty useita kunnossapito- ja parannustöitä. Huoneiston pesuhuone ja sauna on saneerattu vuonna 2008, pintoja ja sähkökalusteita uusittu vuonna 2011 sekä kylpyhuoneen seinäpintoja ja kalusteita päivitetty vuonna 2024. Ilmalämpöpumppu on asennettu noin vuonna 2012 ja huollettu vuonna 2024.

Rakennuksen osalta vesikate on uusittu vuonna 2009, julkisivua huoltomaalattu vuosina 2018–2019 sekä salaoja- ja sadevesijärjestelmää parannettu vuonna 2019. Samalla on toteutettu myös lumiesteiden asennus.

Lämmitysmuotona on sähkölämmitys, jota täydentää ilmalämpöpumppu.

Suurmetsä ja Heikinlaakso ovat vehreitä ja pientalovaltaisia asuinalueita Koillis-Helsingissä. Päivittäispalvelut, koulut ja päiväkodit sijaitsevat lähialueella. Lähin bussipysäkki on noin 350 metrin päässä ja Puistolän juna-asema noin 3,5 kilometrin päässä. Alueella on lisäksi hyvät ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet sekä sujuvat yhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi

Tommi Kujala / 040 535 3556 tai tommi.kujala@roof.fi

ROOF
L K V



OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

We also provide service in English.

Get a roof.

www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 01.07.2026

Kohdenumero 80483986

Suurmetsä, Kalliotie 5B a 2, 00760 Helsinki

Rivitalo, 2h, k, kph, s, 60 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

185 000 €
(3 083,33 €/m²)

Velaton hinta

185 000 €
(3 083,33 €/m²)

Vesi ja jätevesi

30 € / kk

Kiinteistövero

395 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

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

Huoneiston osuus kiinteistön yhteisistä kustannuksista on tällä hetkellä 40 €/kk. Summa sisältää kiinteistön täysarvovakuutuksen, jätehuollon sekä vesimaksun, jonka osuus on tällä hetkellä 30 €/kk kahden henkilön arvioidun kulutuksen perusteella. Vesimaksu tasataan vuosittain toteutuneen kulutuksen.

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

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

Yhteisvastuulliset jaettavat kustannukset:

- Jätehuoltokuluista vastaavat sopijapuolet henkilöperusteisesti.
- Vesimaksut luetaan asunnon A1 sekä A3 vesimittareista ja jäljelle jäävä osuus on asunnon A2 kulutusta.
- Sähkönkulutuksesta jokainen vastaa asuinhuoneistokohtaisesti.
- Kiinteistön täysarvovakuutus maksetaan määräosan omistuksien suhteessa ja vakuutus pidetään voimassa jatkuvana.
- Vakuutus kattaa LVIS-, palovastuu- ja oikeusturvavakuutukset sekä mahdolliset kiinteistön alueella ulkopuolisille tapahtuvat korvattavat vahingot.
- Jokainen huoneiston omistaja, eli sopijapuoli, on veloitettu ottamaan lisäksi oman kotivakuutuksen.
- Kiinteistön yhteiset kustannukset (jätehuolto, täysarvovakuutus ja vesilasku) jaetaan yhteisesti yllä esitetyn periaattein.
- Kiinteistöyhtymälle perustetaan oma tili ja laskut hoidetaan tilin kautta kuukausimaksuperusteisesti.

- Vesilaskut tasataan vuoden lopussa.

Yhteiset kustannukset: Kiinteistön yhteisten kustannusten laskujen maksamisesta ja kulutuslukemien keräämisestä vastaa tällä hetkellä Asunto 3:n omistaja. Kulutuslukemat luetaan kaikista mittareista osapuolten kesken sovittuna ajankohtana, ja kustannukset jaetaan toteutuneen kulutuksen mukaisesti.

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistoselitelmä	2h, k, kph, s
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	60 m ²
Kokonaispinta-ala	60 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Rakennuslupa-asiakirjoista ei ilmene huoneistoalaa. Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisteriotteen mukaan huoneistoala on 62 m² ja nykyisen omistajan ilmoituksen mukaan huoneistoala on 60 m². Nykyisen omistajan mukaan on lisäksi 5 m² lämmin varasto. Varaston pinta-alaa ei ole määriteltä rakennuslupa-asiakirjoissa.
Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, erillisuuni, liesituuletin, astianpesukone ja puuliesi Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali ja laatta Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peilikaappi, allaskaappi ja lattialämmitys Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Terassi	Kyllä Terassista osa lasitettu
Säilytystilat	Lämmin varasto

Muutostyöt huoneistossa	Kylpyhuoneremontti 2008 -alan yrityksen toimesta (edellinen omistajan aikana) Vesikate uusittu 2009 - ei tietoa (edellisen omistajan aikana) Julkisivun maalaus 2018-2019 - yhdessä naapureiden kanssa Yläpihan sadevesiviemärointi ja salaojitus uusittu 2019 - yhdessä naapureiden kanssa Lumiesteiden asennus 2019 - yhdessä naapureiden kanssa Kylpyhuoneen seinälaatat maalattu ja kalusteita uusittu 2024 - itse Ilmalämpöpumppu huollettu 2024 - alan yrityksen toimesta Lasitettu terassi on aiemman omistajan toteuttama. Terassin koko on myyjän arvion mukaan noin 3 x 4 metriä.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet/rullaverhot, lämminvesivaraaja, satelliittiantenni, ilmalämpöpumppu, kaapistot, erillisvarastossa oleva arkkupakastin.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

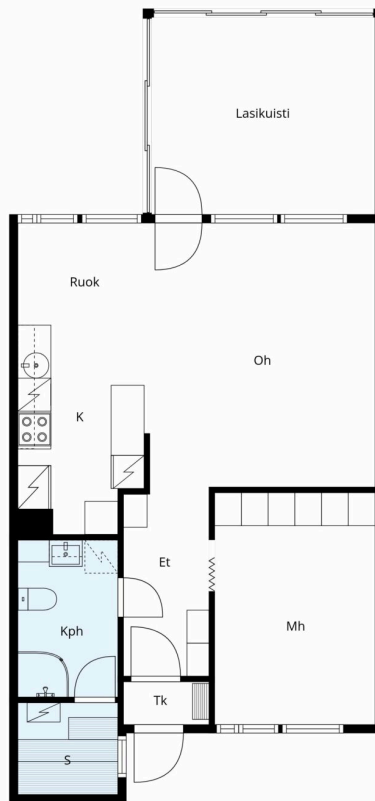
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-41-136-19 Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 701 m² Tyyppi: Tasamaatontti Hallinnanjakosopimus 4.3.2019: Kohteella on rekisteröity hallinnanjakosopimus, jonka mukaan huoneiston A2 määräosan omistus on 15/85 koko 1 701 m²:n tontista. Hallinnanjakosopimuksessa tontin hallinta on jaettu liitekartan mukaisiin A1-, A2- ja A3-hallinta-alueisiin sekä yhteishallinta-alueisiin. Yhteishallinnassa ovat ajoväylä pihalle sekä itäpiha. Hallinnanjakosopimuksessa ei ole määritetty eri hallinta-alueiden pinta-aloja neliömetreinä, joten A2:n yksinomaisessa hallinnassa olevan piha-alueen tarkkaa pinta-alaa ei voida asiakirjojen perusteella todeta. Hallinta-alue määräytyy yksinomaan hallinnanjakosopimuksen karttaliitteen perusteella. Lisäksi hallinnanjakosopimuksessa on sovittu rakennusten, piha-alueiden, yhteisten alueiden, johtojen, vakuutusten sekä muiden kustannusten ja kunnossapitovastuiden jakautumisesta osakkaiden kesken. Ostajan tulee tutustua hallinnanjakosopimukseen huolellisesti ennen kaupantekoa.
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus: Hallinnanjakosopimuksen mukaan jäljellä ollut rakennusoikeus on 4.1.2019 noin 54 m² ja se jakautuu määräosien omistussuosuksien suhteessa. Mahdollinen tuleva lisärakennusoikeus jaetaan omistussuosuksien suhteessa.

Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983 Käyttöönotto: 1983 Rakentaminen alkanut: 1983 Loppukatselmus: 1992 Rakennuslupa on myönnetty 06.04.1981.
	Loppukatselmus on tehty 21.09.1992.
	Rakennusvalvonta on toimittanut välityslikkeelle kohteen rakennuslupa-asiakirjat, eikä niissä ole ollut käyttöönottopöytäkirjaa. Käyttöönottopöytäkirjaa ei ole eikä sen sisällöstä ole tietoa. Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisteriotteen mukaan rakennus on valmistunut 31.12.1983.
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys, joka on toteutettu pääosin sähköisellä lattialämmityksellä. Lisäksi huoneistossa on ilmalämpöpumppu (asennettu noin 2012) sekä makuuhuoneessa sähköpatteri. Lämmin käyttövesi tuotetaan lämminvesivaraajalla.
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 09.04.2036
Tehdyt korjaukset	Vesikatto: Vesikate on uusittu kestäväksi konesaumapeltikatteeksi vuonna 2009.
	Salaojat: Rakennuksen etupihan puoleinen salaoja- ja sadevesijärjestelmä on uusittu nykymääräysten mukaiseksi vuonna 2019.
	Märkätilat: Pesuhuone ja sauna on saneerattu vuonna 2008 (VTT-sertifioitu vedeneristys).
	Pintaremontti: Huoneiston pintoja ja sähkökalusteita on uusittu vuonna 2011.
	Julkisivun maalaus 2018-2019 - yhdessä naapureiden kanssa.
	Yläpihan sadevesiviemärointi ja salaojitus uusittu 2019 - yhdessä naapureiden kanssa
	Lumiesteiden asennus 2019 - yhdessä naapureiden kanssa
	Lämmitys: Ilmalämpöpumppu on asennettu n. vuonna 2012 ja huollettu 2024
	Kylpyhuoneen seinälaatat maalattu ja kalusteita uusittu 2024
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 03.02.2026
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. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

.....

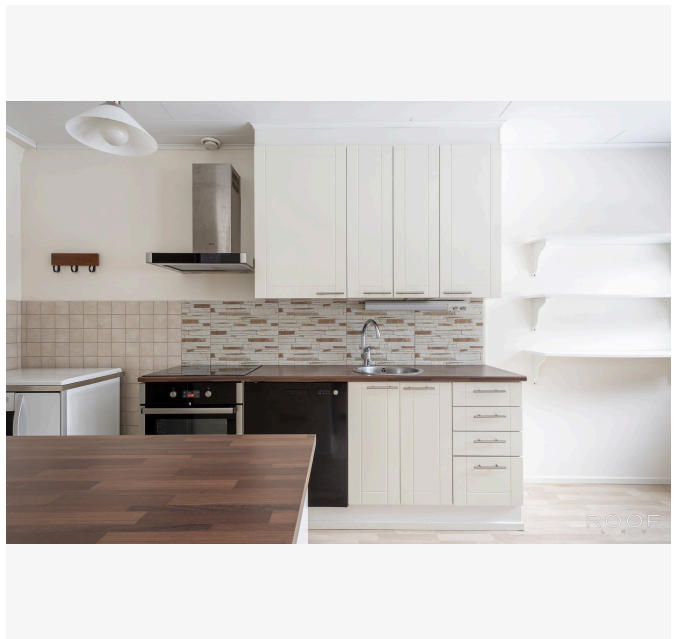
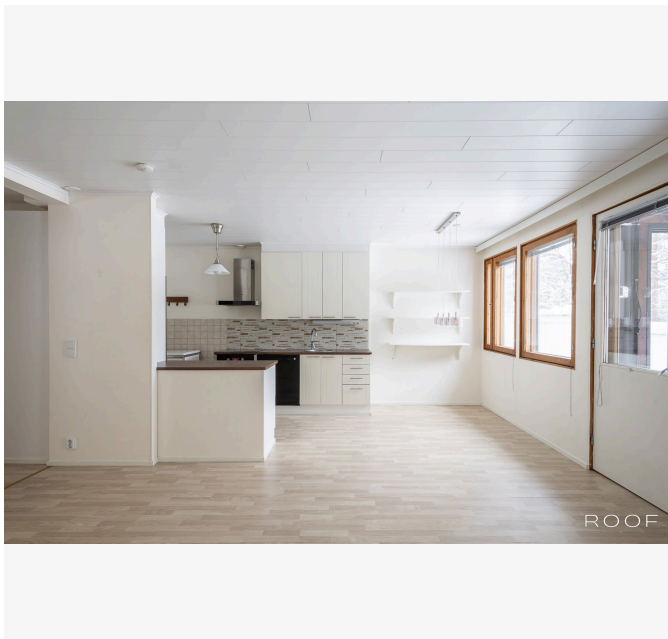
MUITA TIETOJA

Palvelut	Päivittäispalvelut löytyvät läheltä. Heikinlaakson K-Market sijaitsee noin 550 metrin päässä, ja Jakomäen alueella ovat myös Lidl, S-Market ja K-Supermarket. Kirjasto sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Puistolan peruskoulu sijaitsee noin 900 metrin päässä. Alueella on lisäksi useita muita kouluja ja oppilaitoksia lyhyen matkan päässä. Päiväkoti: Useita päiväkoteja sijaitsee noin yhden kilometrin säteellä.
Liikenneyhteydet	Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 350 metrin päässä ja Puistolan juna-asema noin 3,5 kilometrin päässä. Alueelta on sujuvat yhteydet Kehä III:lle, Lahdenväylälle sekä muualle pääkaupunkiseudulle. Helsinki-Vantaan lentoasemalle on matkaa noin 11,3 km. Lisäksi alueella on hyvät pyöräily- ja ulkoilureitit.
Tie perille	Kyllä
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta 09 310 1691 Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 01.07.2026: 1. Suurmetsä, Sienitie 4a Osoitteeseen Sienitie 4a suunnitellaan 3–4-kerroksista pienkerrostaloa rakentumattomalle pientalotontille. 2. Suurmetsä, Puistolantie 6 Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puistolantien aluetta, joka sijaitsee Puistolan eteläosassa. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee Puistolan peruskoulu ja Puistolan liikuntapuisto. Asemakaava mahdollistaa uutta tuettua erityisasumista ja tehostettua palveluasumista alueelle. Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavat perustuvat tilanteeseen 01.07.2026. Valmisteilla olevat asemakaavat voivat päivittyä, eikä välitysliike vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.
Vapautuu	Heti



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.







Duarte Tammilehto
Myyntineuvottelija
050 341 1676
duarte.tammilehto@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