

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!

Laaksolahti erillistalo 5h + k + s + khh+ 2 kph ja 2 wc 146 m²
rakennettu 2002.

Tervetuloa Laaksolahteen – vehreälle ja rauhalliselle alueelle, joka sijaitsee ainutlaatuisesti Lippajärven ja Pitkäjärven välisen puistoalueen keskellä. Tämä erillistalo tarjoaa harvinaisen yhdistelmän luonnonrauhaa, turvallista asuinympäristöä ja palveluja.

Koti sijoittuu päättävän asuntokadun varrelle, joten läpiajoliikennettä ei ole ja pihapiiri pysyy hiljaisena. Suuri oma piha rajoittuu suoraan metsikköön, mikä luo yksityisyyttä ja tarjoaa täydelliset puitteet ulkoiluun – lenkkipolut ja metsäpolut alkavat kirjaimellisesti kotiovelta.

Arjen palvelut ovat lähellä: kauppa, koulut ja päiväkodit. Laaksolahden urheilupuisto tarjoaa monipuoliset talvi- ja kesäliikuntamahdollisuudet, ja alueen uima- ja leikkikadut mahdollistavat sekä kesä- että talviuinnin. Leppävaaran kattavat palvelut, kauppakeskus Sello, juna-asema ja pikaraitiotie ovat noin 6 km päässä, ja bussipysäkki sijaitsee vain runsaan sadan metrin päässä.

Talon pohjaratkaisu on toimiva ja tilava: 5h + k + s + kodinhoituhuone + 2 kph ja 2 wc. Yläkerrassa makuuhuoneiden yhteydessä avautuu olohuonemainen aula, joka toimii erinomaisesti esimerkiksi perheen oleskelu- tai työtilana. Suuri keittiö kivitasonineen tarjoaa runsaasti työskentelytilaa sekä suurelle ruokapöydälle ja sopii vaativammallekin kokille.

Avara olohuone on kodin sydän – varaava takka luo lämpöä ja tunnelmaa, ja omalta ovelta pääsee suoraan pihaterassille. Myös saunaosastolta on oma kulku terassille, mikä tekee vilvoittelusta helppoa ja yksityistä.

Autolle on katospaikka ja lisäksi ulkotilaa kahdelle autolle.

Tämä koti sopii sinulle, joka arvostat luonnonläheisyyttä, rauhaa ja toimivaa arkea – kuitenkin lähellä Espoon parhaita palveluja.



2.10.2026 | Julkaistu 02.07.2026

Kohdenumero 80516616

ROOF
L K V



Laaksolahti, Balderinkuja 3 A, 02720 Espoo

Erillistalo, 5 h+k+s+autokatos, 146 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	548 000 € (3 753,42 €/m ²)
Velkaosuus	Vesi 13 € / hlö / kk
Velkaosuuden maksu	Lämmitys Lämmityskustannukset: 122,75 € / kk
Kyllä	
Velaton hinta	
548 000 € (3 753,42 €/m ²)	
Yhtiövastike yhteensä	
481,80 € / kk	
Hoitovastike	
408,80 € / kk	
Korjausvastike	
73 € / kk	

HUONEISTO

Osakkeet	1-1490
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	5 h+k+s+autokatos
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	146 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	146 m ²
Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä Kiinteistön ja vesikaton kuntotutkimukset

Keittiö	Varustus: Erillinen pakastin, viileäkaappi, erillisuuni, astianpesukone, liesituuletin ja liesi Liesi: Induktioliesi Työtasot: Kivi Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Pesutilat	Varustus: Suihku ja lattialämmitys Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Alakerta kylpyhuone saunan yhteydessä. Yläkerta kylpyhuone/wc, jossa suihkuseinä, wc-istuin, bide, peilikaappi, allas, allaskaappi
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, peilikaappi, bidee-suihku, allaskaappi ja pesuallas Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Erillinen wc alakerta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Takka: Varaava takka Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Olohuoneessa varaava takka, uloskäynti pihalle.
Kodinhoitohuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pesuallas, pöytätaaso ja tila pesutornille Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Muut tilat	Yläkerrassa aula, erkkeri-ikkuna. Yläkerrassa vaatehuone. Alakerrassa tuulikaappi ja vaatehuone.
Näkymät	Omalle pihalle.
Parveke	Ei
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Vaatehuone, kylmä ulkovarasto ja vaatehuone 2 kpl
Autopaikka	Autokatospaikka Rakennuksen yhteydessä autokatos ja ulkoautopaikka Isännöitsijäntodistuksen mukaan kunkin huoneiston hallintaan kuuluu yhtiöjärjestyksen liitteessä osoitettu piha-alue, sekä tällä piha-alueella sijaitseva katoksellinen autopaikka ja kylmä irtaimistovarasto.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As. Oy Espoon Balderinpuisto Y-tunnus: 1535017-7
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 406,3 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2002 Käyttöönotto: 2002
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 7
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkölämmitys: suorasähkö Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 17549
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 03.02.2034
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ RAKENNUKSIIN TEHDYT KORJAUSTOIMENPITEET:

2025 A talon ilmanvaihdon uusinta LVI-Trio Oy

2024 Energiatodistuksien uusiminen

2024 Ikkunanpuitteiden huoltomaalaus

2023 D-talon vuotavan vesikourun uusiminen

2023 Märkätilojen kosteuskartoitus, laatta- ja silikonisaumausten tarkastukset ja korjaukset sekä suihkusekoittajien läpivientien tiivistykset

2023 Salaoja- ja sadevesilinjastojen ja viemärien pesu ja kuvaus sekä sadevesikaivojen tyhjennys ja pesu

2022 Jätekatoksen ja viereisen aidan maalaus

2022 Kattojen pesu ja pinnoitus

2022 Ovien ja ikkunoiden tiivistys

2021 Aidan maalauksen reklamaation hoitaminen loppuun

2021 C-talon palovahinkoon liittyvien korjausten loppuunsaattaminen: autokatos, varasto

2021 G-talon vuotavan vesikourun uusiminen

2021 Kattojen pesun ja pinnoituksen tarvekartoitus

2021 Pihapäällysteiden korjaus / uusiminen

2021 Vesikaton kuntoarvioraportin huomiota vaativat asiat: sähköjohtojen rasiointi, välikaton läpiviennit tarkistus ja tiivistäminen, takkahormien paloturvallisuuden selvitys

2020 A-talon kylpyhuoneremontti, laattalattian uusiminen ja sähköauton latauspistokkeen asennus

2020 C-talon palovahinkoon liittyvät korjaukset

2020 G-talon keittiöremontti

2019 Pihapäällysteiden korjaustarpeen kartoitus

2019 Ulkovalaisimien vaihtotarpeen kartoitus ja kaikkien valaisimien vaihto uusiin

2018 Ikkunoiden huoltomaalaustarpeen kartoitus

2018 Taloyhtiön tietoliikenneyhteyksien kartoitus

2017 G- ja E-talojen lämminvesivaraajien vaihto

2017 Ilmanvaihto: poisto- ja tulokanavien puhdistustyö

2017 Märkätilojen kosteuskartoitus

2017 Taloyhtiön aidan ja väliaitojen maalaus

2016 F-talon lämminvesivaraajan vaihto

2016 TV-antennijärjestelmän päivittäminen ja virittäminen

2016 Taloyhtiön aidan ja väliaitojen suoristus

2015 E-talon edessä olevan kaivojen korjaus

2015 Piha-alueen asfalttihalkeamien paikkauskorjaukset 3 / 4

2015 Taloyhtiön aidan suoristaminen Kolkekannaksentien puolella

2014 Julkisivujen maalaus

2013 Jätekatoksen ja viereisen aidan maalaus

2013 Kattojen ja räystäiden pesu

2013 Rikkinäisten kattotiilien vaihto ja lumiasteiden korjaus

2013 Ryömintätilojen teräsluukkujen huoltomaalaus A,G,F-taloissa

2013 Salaoja- ja sadevesilinjastojen pesu ja kuvaus

2012 Huoneisto A3 kodinhoitohuoneen lattian kosteusselvitys ja korjaus

2012 Märkätilojen laatta- ja silikonisaumausten tarkastukset ja korjaukset

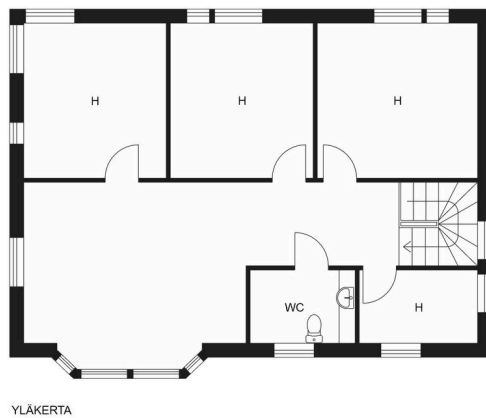
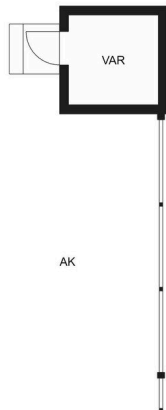
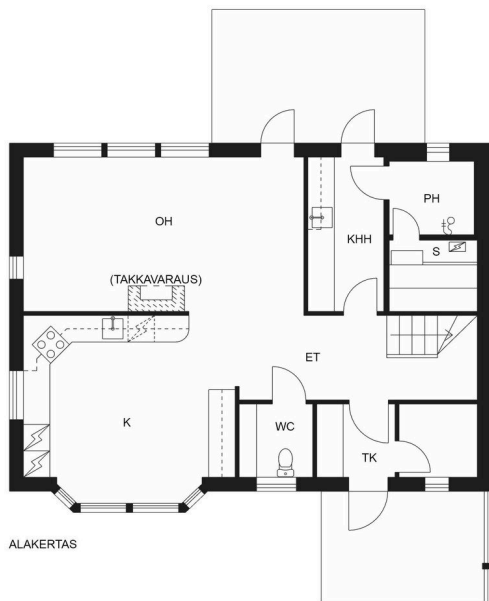
2011 RS 15 kuntoarvio ja 10-vuoden PTS-suunnitelma

2008 Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmastoinnin tasapainotus

Suunnitellut korjaukset	Suunnitellut kunnossapito- ja muutostyöt 2034–2026 2034 Julkisivujen maalaus 2031 RS 15 Kuntoarvio ja PTS, Pihapäälysteiden korjaus / usiminen, Kattojen pesu ja rikkinäisten tiilien tarkistus, Jätekatoksen ja viereisen aidan maalaus, Aidan maalaus 2028 Märkätilojen kosteuskartoitus ja tarvittavat korjaukset ja tiivistykset. 2027 Ilmanvaihto: poisto- ja tulokanavien puhdistus sekä ilmamäärien mittausta ja säätö, IV-koneiden uusimisen selvittäminen 2026 Roskakatoksen pihakivetyksen uusiminen, Aidan maalaus (ruskeat osat), lahojen uusiminen, optio vihreiden osien maalaus, Pihavalot: normaalit lamput + liiketunnistimet, Salaojalinjastojen ongelmakohtien uudelleenkuvaus ja korjaustarpeiden arviointi
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Kuntotutkimus: 22.11.2011 RS15 Kuntoarvio koko kiinteistöön Raksystems, Asunto Oy Espoon Balderinpuisto Balderinkuja 3, 02720 ESPOO, 22.11.2011 Vesikaton kuntoarvio Raksystems, Asunto Oy Espoon Balderinpuisto Balderinkuja 3, 02720 ESPOO, 8.4.2020
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	576 708 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Isännöitsijä	Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy Jan Lehtinen PL 949 00101 Helsinki 050 430 3392 jan.lehtinen@hsi.fi Isännöitsijäntodistus: 11.06.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Omatoiminen, mutta talvikunnossapito lumi- ja hiekoitustyöt ostetaan ulkopuoliselta urakoitsijalta.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon on asennettu takka, vastaa takan ja siihen liittyvän hormin ja muiden niiden vaatimien muutosten ja lisäysten kunnossapidosta kokonaisuudessaan. Kunnossapitovastuu käsittää vastuun kohteen hoidosta, huollosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

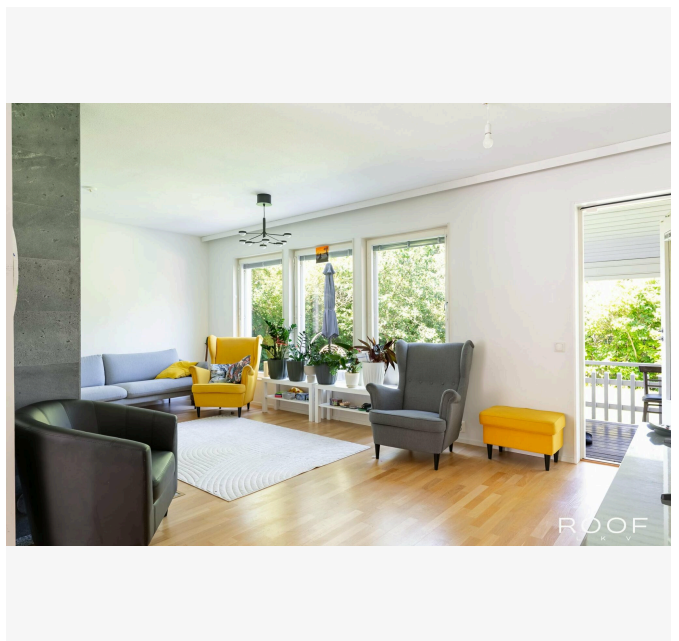
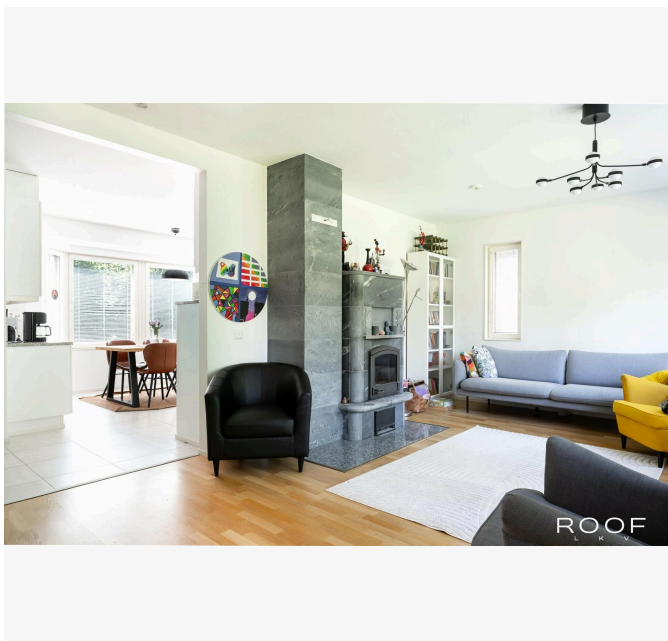
MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvä kulkuyhteys
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava Lisätiedot Espoon kaavoitus p. 09-816 21.
Vapautuu	Muu ehto: 2-4vk / sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Sakari Ikonen

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

+35840 046 5016

sakari.ikonen@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