

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!

Nöykkiönlaaksontie 21 tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden rakentaa unelmiesi omakotitalo Espoon vehreään Nöykkiöön. Tämä 995 neliömetrin määräosa (hallinta-alue B) sijaitsee rauhallisella ja perheystävällisellä alueella, jossa kaikki arjen tarpeet ovat käden ulottuvilla.

Jäljellä oleva rakennusoikeus mahdollistaa kahden n 150 neliöisen talon rakentamisen.

‘Lähikaupat, päiväkodit ja koulut, kuten Nöykkiön koulu, ovat vain muutaman minuutin kävelymatkan päässä. Lisäksi alue tarjoaa monipuolisia liikunta- ja kulttuuripalveluita, ulkoilumaastoja ja puistoja.

Tontti on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuyhteyksillä, sillä Länsimetron Espoonlahden asema ja useat bussilinjat takaavat sujuvan liikkumisen pääkaupunkiseudulla. Alueella on myös useita ravintoloita ja kahviloita, jotka rikastuttavat arjen makuelämyksiä.

Tartu tilaisuuteen ja suunnittele oma kotisi tälle upealle tontille, joka yhdistää luonnonläheisyyden ja kaupunkielämän parhaat puolet.



30.9.2026 | Julkaistu 26.07.2026

Kohdenumero 80523193

Eestinlaakso, Nöykkiö, Nöykkiönlaaksontie 21, 02330 Espoo

Omakotitalotontti



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

320 000 €

Velaton hinta

320 000 €

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kiinteistövero: 2535,72 / 2025 (koko kiinteistö).

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

Lukijan on hyvä huomioida, että sähkön hinta voi vaihdella suurestikin edellä mainitusta riippuen sähkön tarjoajasta, tehdystä sopimuksesta sekä sähkön vallitsevasta markkinatilanteesta.

Kiinteistöverotus tarkistetaan vuosittain ja muutokset veroon ovat mahdollisia.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Parveke

Tyyppi: Ulostyönnetty

Viat ja vahingot

Vesivahinko: Ei
Kosteusvaurio: Ei
Home / mikrobivaurio: Ei

Myydään vuokrattuna

Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 49-409-6-60
Tyyppi: Tila

Tontti

Omistus: Oma

Pinta-ala: 2 425 m²

Tyyppi: Tasamaatontti

Myytävänä olevassa määräosassa on rakennusoikeutta jäljellä noin 239 m², joka voidaan jakaa tilan määräosiksi hallinnanjakosopimuksella tai lohkoa tilaa kahdeksi eri määräalaksi. Hallinnanjakosopimuksen tapauksessa rakennusten sijoittelu ja rakennusoikeuden käyttäminen saattaa olla helpompaa.

Tontin jakomahdollisuus ja mahdollisten tulevien määräalojan pinta-alat, jos tontti lohkotaan:

Espoon kaupungin vastauksen (2.7.2025) mukaan tila on mahdollista lohkoa kahdeksi rakennuspaikaksi.

Koko tilan pinta-ala on 0,2425 ha (2 435 m²). Tonttijakoluonnos liitteenä: "Tonttijako 03.01.2023 (ei voimaan tullut)" - luonnos havainnollistaa mahdollisen lohkomisen ja rakentamisen paikat.

Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa täydentävän rakentamisen tai tontin jakamisen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi.

Arvio määräosien pinta-aloista:

- Rakennuspaikkojen määräosa (itäosa): noin 955 m² joka jaettavissa kahdeksi rakennuspaikaksi.

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on A (asuinrakennusten korttelialue), II kerrosta, rakennusoikeus e = 0,25. Koko tilan rakennusoikeus on 609 kem². Nykyinen talo käyttää noin 279 kem². Rakennusoikeutta on jäljellä noin 330 kem². Jaettuna pinta-alojen suhteessa:

(- Talon määräosalla rakennusoikeutta noin 370 kem², josta käytetty noin 279 kem²)

- Rakennuspaikkojen määräosalla rakennusoikeutta noin 239 kem² (käyttämätön)

Myyntihinta:

- Rakennuspaikat: 320 000 € - Mahdollisuus neuvotella yhden rakennuspaikan ostosta á 160 000 €

Laskelmat perustuvat koordinaatteihin ja suoraviivaiseen jakoon. Lopulliset pinta-alat voivat muuttua lohkomistoimituksessa. Liitteet: "Asiakastieto - Tilan rajojen pinta-alat" ja "Tonttijako 03.01.2023 (ei voimaan tullut)".

Rajaukset ovat likimääräisiä ja tarkentuvat osapuolten kesken ennen lohkomista.

Kaikista kiinteistönmuodostamiseen ja kauppaan liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja. Näitä ovat mm. lohkominen, kaupanvahvistus, varainsiirtovero ja lainhuuto.

Rakennusoikeus

Kerros-m²: 330

E-luku: 0.25

Kaavan mukaan käyttötarkoitus A, II kerrosta ja rakennusoikeus e=0.25, kohteen pinta-ala 2435m², rak.oik. 609 kem.

Tiedossa oleva käytetty rakennusoikeus: nykyinen omakotitalo hyödyntää rakennusoikeutta noin 279 kem², joten rakennusoikeutta on vapaana vielä noin 330 kem².

Muut rakennukset	Autotalli, joka on mahdollista pitää lämpimänä.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähikaupat, päiväkodit, koulut ja terveyspalvelut sijaitsevat noin 200–50 metrin säteellä, esimerkiksi Nöykkiön koulu muutaman minuutin kävelymatkan päässä. Alueella on useita ravintoloita ja kahviloita. Erilaisia liikunta- ja kulttuuripalveluita, mm. liikuntasali koululla, ulkoilumaastot ja puistot aivan vieressä.
Liikenneyhteydet	Bussit Metro (Länsimetro): Espoonlahti-asema, linjat M1/M2 Reitit HSL:n Reittioppaasta Espoosta ja pääkaupunkiseudulta
Tie perille	Ei
Kaavoitus	Asemakaava - Lisätietoa antaa Espoon kaupunki - Tarvittaessa voit olla yhteydessä lupavalmistelijoihin yhteisen sähköpostin kautta tai jättää lupavalmistelijoille soittopyyntöjä asiakaspalveluumme, p. +358 9 81625000. - Ostajan tulee tutustua huolellisesti kaavamuutoksiin sekä muihin tietoihin, jotka saa Espoon karttapalvelusta: kartat.espoo.fi Nöykkiön kaupunginosassa ei ole vireillä olevia asemakaavoja 6.7.2025 tilanteen mukaan. Saunalahden alueella, Nöykkiön ja Saunalahden rajalla (Saunalahden puolella) on vireillä asemakaava per. 6.7.2025: Sammalvuori Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Sammalvuoren alue pääosin virkistysalueeksi. Lisäksi alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista. Rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään pääosin nykyisessä laajuudessaan. Suunnittelualue sijaitsee Länsiväylän varressa Saunalahdessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 4.3.–3.4.2024. Tutustu aineistoon kohdassa Valmisteluvaihe. Syksyllä 2025 pidetään maanomistajien kanssa työpaja. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta loppuvuodesta 2025/alkuvuodesta 2026.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF
K V





Stefan Koivikko

Ylempi kiinteistönvälittäjä, YKV, LKV, LVV

044 444 0412

stefan.koivikko@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