

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!

Viihtyisää omakotitaloasumista yhdessä tasossa, kauniin luonnon ympäröimänä.

Tämän kuntotarkastetun omakotitalon sydämenä toimii keittiö ja olohuone, joiden näyttävä viisto sisäkatto luo poikkeuksellisen avaran tunnelman ja tavallista korkeamman huonekorkeuden. Keittiön yhteydessä on Jõtulin takka tuomassa tilaan lämpöä ja luonnetta. Avara keittiö tarjoaa hyvin kaappi- ja laskutilaa. Keittiöön saat sisustettua reilun kokoisen ruokailuryhmän, jossa voit viettää aikaa perheen ja ystävien kanssa suuremmallakin kokoonpanolla. Talossa on neljä hyvän kokoista makuuhuonetta, joista kahden yhteydessä on käytännölliset parviratkaisut. Parvet toimivat hyvin esimerkiksi työskentely- tai lisäsäilytystilana. Arjen mukavuutta lisää kaksi wc:tä ja kylpyhuone, jonka yhteydessä on myös oma sauna. Kokonaisuuden viimeistelee lämmin varasto ja autokatos, joka tuo suojaa autolle ympäri vuoden.

Yksi tämän kodin todellisista helmistä on oma n. 1353 m² suojaisa ja vihreä piha-alue. Vihreä piha tarjoaa runsaasti tilaa niin rentoon oleskeluun, lasten leikkeihin kuin puutarhanhoitoonkin. Pihan kruunaa osittain katettu terassi. Pihapiiri kutsuu nauttimaan kesäpäivistä ja tarjoaa viihtyisän ympäristön koko perheelle.

Taloon on suoritettu kuntotarkastus sekä salaojakuvaus 22.6.2026, joista on raportit saatavilla.

Kattilalaakso on vihreä ja perheystävällinen alue, jossa ulkoilureitit, koulut, päiväkodit ja liikuntapaikat ovat kävelyetäisyydellä. Hyvät bussiyhteydet Kivenlahteen (M), Tapiolaan sekä Espoonlahteen (M), jossa on Lippulaivan kattavat palvelut. Autolla hurautat nopeasti myös Länsiväylälle. Alue onkin oiva vaihtoehto lapsiperheille, luonnossa liikkuville sekä rauhallista asuinalueita etsiville.

Olisiko tässä teidän perheen uusi koti ? Tule ja ihastu!

Lisätiedot ja esittelyvaraukset:

Maria Partio 050 346 7744/ maria.partio@roof.fi

tai Janette Rautakoski 040 671 7783/ janette.rautakoski@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 26.07.2026

Kohdenumero 80518999

ROOF
L K V



Kattilalaakso, Suotie 3, 02330 Espoo

Omakotitalo, 5h, keittiö, kph, s, erillinen wc, 2x makuuparvi, khh/wc, lämmin varasto, autokatos, 119 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

389 000 €

(3 268,91 €/m²)

Velaton hinta

389 000 €

(3 268,91 €/m²)

Vesi ja jätevesi

84,25 € / kk

Lämmitys

Sähkölämmitys keskimäärin: 156,66 € / kk

Kiinteistövero

1 416 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Nykyisellä omistajalla on ollut sähkönkulutus noin 15000-17000 kWh / v.

Sähkönsiirto ja käyttö sähkö on ollut yhteensä v.2025 noin 1880 € (= noin 156,66 € / kk).

Sähkön kustannukset vielä alla eriteltyinä vuodelta 2025 sähkön siirron sekä kulutuksen osalta:

Sähkön kulutus 893€

Sähkön siirto 987€

Vesi ja jätevesimaksu noin 84,25 € / kk (mainittu yllä) sisältää myös jätemaksun.



ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

5h, keittiö, kph, s, erillinen wc, 2x makuuparvi, khh/wc, lämmin varasto, autokatos

Huoneluku

5

Makuuhuoneita

4

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

1/1

Asuintilojen pinta-ala

119 m²

Kokonaispinta-ala

119 m²

Pinta-alan peruste

Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneistoala: 119 m²

Kerrosala: 150 m²

Tilavuus: 530 m³

Ikkunapinta-ala: 11 m²

Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin

asuinrakennusten nykyisten mittaus tapojen ja standardien (SFS 5139)

mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto	Tyydyttävä Kuntotarkastusraportin suositusten pohjalta myyjä vahvistanut 17.08.2026 hoitaneensa seuraavat kohdat kuntoon: Katolla oleva suojapelti maalattu Kuumavesivaraajan varoventtiili uusittu Vanhat ampieispesät poistettu autokatoksen yläpuolisesta tilasta. Salaojaraportin suositusten pohjalta myyjä on vahvistanut 23.08.2026 hoitaneensa seuraavat kohdat kuntoon: mullat ja tukos puhdistettu.
Keittiö	Varustus: kaapistot, allas, hana, apk-liitântä, astianpesukone (Bosch), induktioliesitaso (AEG), erillisuuni (Whirlpool), saareke, liesituuletin (Electrolux), jääkaappipakastin. Taso: kivi, ruostumaton teräs (allas) Väliä: laatta, maali Lattia: parketti Muuta: patteri
Pesutilat	Varustus: suihkukaappi, allas, peili, hana, allaskaappi Seinä: laatta Lattia: laatta Muuta: uusittu 2002
Erillinen WC	Varustus: allaskaappi, peilikaappi, bidee, allas, hana, wc-istuin Seinä: laatta Lattia: laatta Muuta: patteri
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: hetivalmis-sähkökuas, lauteet, patteri saunassa (patteri on alkuperäinen, ei ole ollut käytössä vuodesta 2002) Seinä: panelointi, kivi Lattia: laatta
Makuuhuoneet	Varustus: liukuovikaapisto (MH 2 -MH4), kahdessa makuuhuoneessa varustuksena parvi, akustiikkalevy (MH 1) Seinä: maalattu Lattia: parketti
Olohuone	Takka: Jõtulin takkasydän Seinä: maalattu Lattia: parketti
Kodinhuoltohuone	Varustus: allas, hana, allaskaappi, peilihylly, pk-liitântä, kaapisto, wc-istuin, bidee Seinä: laatta Lattia: laatta Muuta: patteri, sälekaihtimet
Muut tilat	ETEINEN Varustus: avonaulakko, kaapistot Seinä: maali Lattia: parketti
Terassi	Kyllä Osittain katettu.
Säilytystilat	Liukuovikaapisto huoneistossa, varastotila (lämmin)
Autopaikka	Autokatospaikka ja pihapaikka

Muutostyöt huoneistossa	Ilmanvaihtokoneen kesä/talvi-läpän servomoottori 2025 Ilmanvaihtokoneen moottorit 2023 Ilmanvaihdon suodattimet 7/2026 Tienpuoleiset ikkunat 2012 Takapihan puolella talon päädyn makuuhuoneen ikkunaruutu vaihdettu 2013 Sähköpatterit 2011 (huom. löylyhuoneen patteri on alkuperäinen, ei ole ollut käytössä vuodesta 2002) Peltikatto 2010 Lämminvestivaraaja 2006 Salaojien huuhtelu 2006 Jääkaappi-pakastin, astianpesukone ja liesitaso uusittu vuosien varrella
	Lisäksi myyjältä saadun tiedon mukaisesti vuonna 2025 sähköliikkeen henkilö tarkasti pistorasioiden resistansseja sähkömittarille. Ei havaittu korjaustarpeita. Tästä tarkastuksesta ei ole erillistä dokumenttia saatavilla (kyseessä sähköliikkeen veloitukseton käynti, jossa kartoitetaan mahdollisia korjaustarpeita ja jos korjaustarpeita olisi havaittu, olisi sähköliike antanut tarjouksen korjaustyöstä).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet (MH 1-4 ja OH) Ovien avauksen tunnistus, ikkunoiden rikkoutumistunnistimet, sekä sisätilojen liiketunnistimet ja palohälyttimet. Polttopuut.
Kauppaan ei kuulu	Muu irtaimisto
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-436-1-136 Tontin numero: Tontti N:31 Tyyppi: Tila
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 353 m ² Tyyppi: Tasamaatontti Tontti nousee loivasti takapihalla.
Rakennusoikeus	Kerros-m ² : 270.6 E-luku: 0.2
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1980 Käyttöönotto: 1980 Rakentaminen alkanut: 1980 Loppukatselmus: 1989
Rakennusmateriaali	Puu ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti Kunto: Peltikate uusittu 2010
Yhtiön tilat ja varustelu	Autokatos
Muut rakennukset	Leikkimökki Noin 4m ² peltivarasto

Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkölämmitys: Patteri-ja lattialämmitys (kylpyhuone) Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 17000
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 06.07.2036 Voimassa 06.07.2026–06.07.2036
Sähkö	Sähkö Uusittu: Ei Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Kuntotarkastusraportilla mainitut korjaussuositukset on myyjän toimesta 24.09.2026 ja 25.09.2026 seuraavilta osin saatettu kuntoon: Tiiliseinän halkeama paikattu Piipun kauluksen halkeama paikattu Ampiaispesät poistettu Saunan lämpöpatteri poistettu (ei ollut käytössä alk.2002) Ilmanvaihtokoneen raitisilmakanava eristetty Katon reunalistojen yläpääät tiivistetty Viemärin tuuletusputken pelti maalattu Varaston yläpohjan tuuletus avattu
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 22.06.2026 Kosteusmittaus: 22.06.2026 Kuntotarkastusraportti 24.06.2026 (Serviz Oy, tarkastus suoritettu 22.06.2026) Salaojakuvausraportti 24.06.2026 (Serviz Oy, tarkastus suoritettu 22.06.2026) Ostajan on tutustuttava kuntotarkastuksen ja salaojakuvauksen raporttiin ja niiden sisältöön huolellisesti ennen ostopäätöksen tekoa.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa / rakennuksessa 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. Välitysliekeh kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Nöykkiö ja S-market Nöykkiö n. 1,3 km Lippulaiva n. 2,5 km Kirjasto: Espoon kaupunginkirjasto Nöykkiö n. 1,3 km Terveyspalvelu: Espoon kaupunki Nöykkiön neuvola n. 1,3 km Terveyspalvelu: Espoon kaupunki Kivenlahden terveysasema n. 2 km, Espoonlahden terveysasema n. 2,8 km
----------	--

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Nauriskasken koulu n. 805 m
Nöykkiönlaakson koulu n. 1,4 km
Peruskoulu: Saunalahden koulu n. 2,1 km
Peruskoulu: Martinkallion koulu n. 2,7 km
Peruskoulu: Vanttilan koulu n. 3,5 km
Lukio: Mattlidens gymnasium n. 7,2 km
Päiväkoti: Päiväkoti Norlandia Tilli n. 10 m
Espoon kaupunki Tillinmäen päiväkoti n. 950 m
Espoon kaupunki Aitola ryhmäperhepäiväkoti n. 1,4 km
Espoon kaupunki Nöykkiön päiväkoti n. 1,4 km

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä

Tie perille

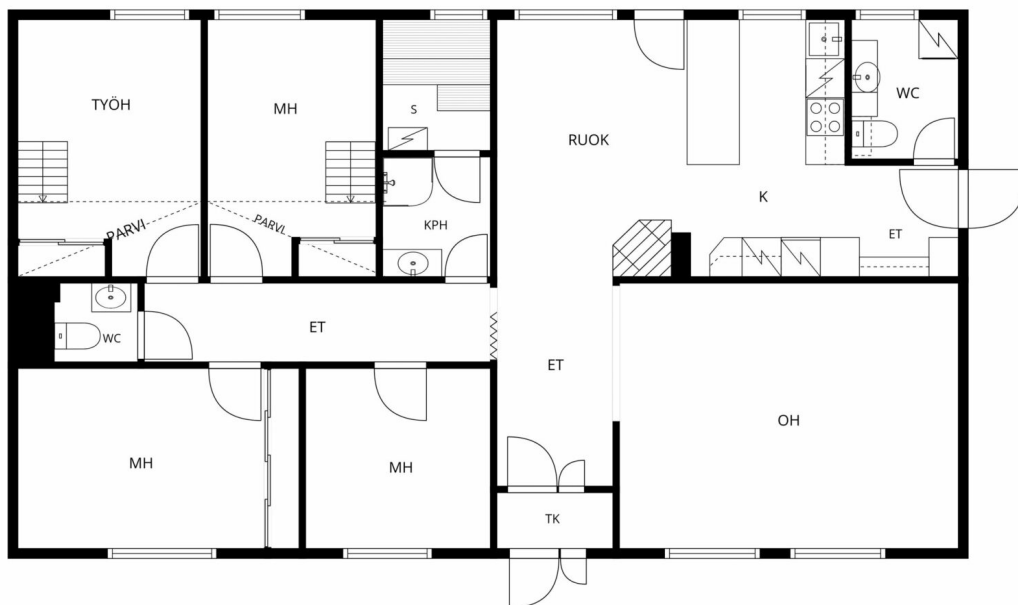
Kyllä
Tien tyyppi: Asfaltti
Tien kunto: Hyvä

Kaavoitus

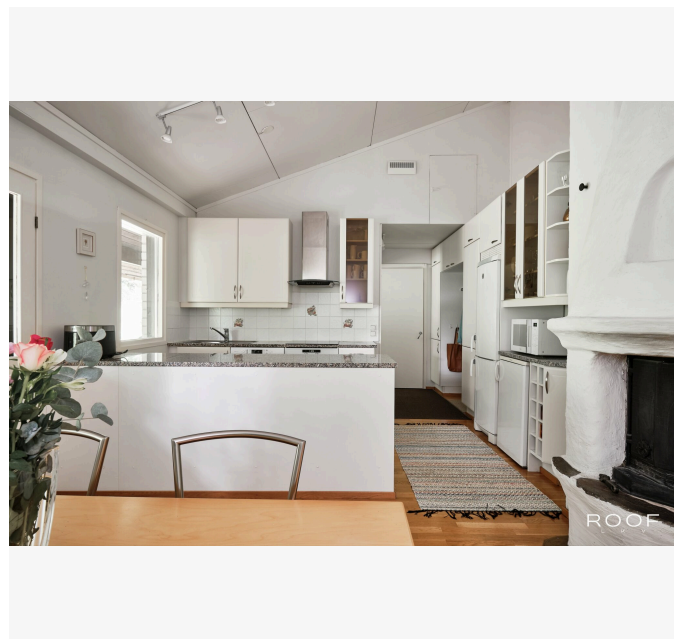
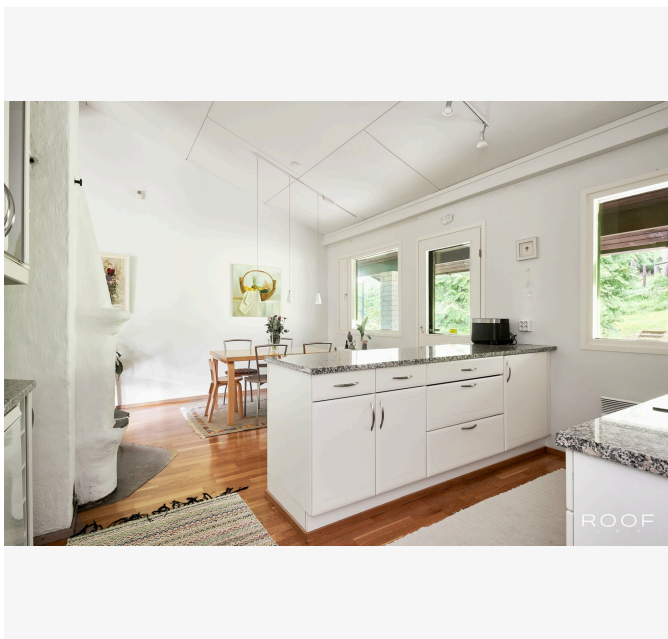
Asemakaava
Espoon kaupunki
Puh. +358 9 81621
kartat.espoo.fi

Vapautuu

Muu ehto: 1-2 kk kaupanteosta / sopimuksen mukaan



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Maria Partio

KiLat, Myyntineuvottelija

050 3467744

maria.partio@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