

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!

Kulju, Lempäälä

Kodikas rivitaloasunto omatonttisesta taloyhtiöstä!
Ihanat hyvin hoidetut piha-alueet ja länteen avautuva suojaisalla takapihalla runsaasti oleskelutilaa ja katettu iso terassi sekä perennaistutuksia, yrttejä, ahomansikkaa ja viinimarjapensaita. Asunnon avarat oleskelutilat olohuone, ruokailutila ja keittiö sijaitsevat alakerrassa ja yläkerrassa sijaitsevat 3 makuuhuonetta, pesutilat, kodinhoito ja sauna. Molemmissa kerroksissa wc:t. Yläkerrassa on länteen avautuva parveke.
Taloyhtiössä uusitaan pesutilat loppusyksyllä alkaen ja myytävän huoneiston remontti tammi-helmikuu 2027, josta tulossa remontin valmistuttua myytävälle asunnolle kohdistuva lainaosuus n.32.000€ tai pääomavastikkeena n.195€/kk.
Päaset valitsemaan remontin myötä laatat ja kalusteet haluamikseen, valinta viimeistään joulukuussa.

Vuonna 2004 rakennettu Asunto Oy Lempäälän Raakel on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on 22 huoneistoa.
Lämmitysmuotona sähkölämmitys, kahdella sisäyksiköllä oleva ilmalämpöpumppu sekä varaava takka.
Taloyhtiössä on DNA laajakaista ja kaapeli-TV.
Asuntokohtaiset katokselliset autopaikat ja huoneistokohtaiset lämpimät häkkivarastot.
Tämä on rauhallinen alue, jossa rivitalo- ja omakotitaloasutusta. Bussiliikenne Tampereelle ja Lempäälään sujuvaa. Omalla autolla Tampereelle reilu 10 min.
Kaupat, ala-aste (turvallisine kulkuyhteyksineen), päiväkodit ja kirjasto ovat kävelymatkan päässä.
Jooga/jumppastudio (Suuntima) lähellä.
Ideaparkin kattava kauppakeskus n. 3,5 km.
Luonnon läheisyys mahdollistaa monenlaiset harrastukset.

Tervetuloa esittelyyn ja ihastumaan!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:
Marie Ahola LKV / 041 311 4535 marie.ahola@roof.fi
OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Betjänar även på svenska.
I can provide services also in English.

ONKO OMAN ASUNNON MYYNTI AJANKOHTAINEN?
Ota yhteyttä ja sovitaan maksuton arviokäynti.
Saat minulta kilpailukykyisen välitystarjouksen!

Get a roof.
www.roof.fi

ROOF
L K V





30.9.2026 | Julkaistu 08.08.2026

Kohdenumero 80524534

Kulju, Myllykoluntie 4 A 3, 37560 Lempäälä

Rivitalo, 4h, k, s, kph/wc, erill.wc, p, piha, 90 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

248 000 €

(2 755,56 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

248 000 €

(2 755,56 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

256,50 € / kk

Hoitovastike

256,50 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Vastikkeista ja lainaosuuksista tarkemmin yhtiöjärjestyksessä.

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu 8,30€ /m³

Autopaikkamaksu lämmitys 12€ /kk

Tietoliikennemaksu 6,70€ /kk

HUONEISTO

Osakkeet

25201-38437

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4h, k, s, kph/wc, erill.wc, p, piha

Huoneluku

4

Makuuhuoneita

3

Kerros/Kerroksia

2/2

Asuintilojen pinta-ala

90 m²

Kokonaispinta-ala

90 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta

Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu ja todellinen pinta-ala voi olla suurempi tai pienempi, kuin ilmoitettu.

Kunto

Hyvä

Keittiö	Lattia: Laminaatti. Seinät: Maali. Varustus: Liesituuletin, uuni, allas, astianpesukone, 2x jääkaappipakastin, keraaminen liesi.
Pesutilat	Lattia: Laatta. Seinät: Kaakeli. Varustus: Suihku, wc istuin, pesukoneliitäntä, allas, peilikaappi, allaskaapisto, lattialämmitys.
Erillinen WC	Lattia: Laatta. Seinät: Kaakeli. Varustus: Allaskaapisto, allas, bidee suihku, vesivaraaja alakerran wc:ssa, lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Lattia: Laatta. Seinät: Puupaneeli. Varustus: Sähkökuias.
Makuuhuoneet	Lattia: Laminaatti. Seinät: Maali. Varustus: Kaapisto.
Olohuone	Lattia: Laminaatti. Seinät: Maali. Varustus: Varaava takka, ilmalämpöpumppu.
Muut tilat	Kylpyhuoneen ja wc:n valaisimet ja keittiön tasojen alla olevat työtasovalaisimet kuuluvat kauppaan. Eteisen kenkäkaappi ja naulakko kuuluvat kauppaan.
Näkymät	Vehreät suojaisat näkymät
Parveke	Kyllä Ilmansuunta: Länsi
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot, lämmin häkkivarasto.
Autopaikka	Autokatospaikka sähköpistokkeella Yhtiöjärjestyksen mukaan kullekin huoneistolle kuuluu yksi autopaikka, jossa on lämmityspistorasia.
Muutostyöt huoneistossa	2022 Ilmalämpöpumppu, jolla on kaksi sisäyksikköä (ylä- ja alakerrassa).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Lempäälän Kartanon Raakel Y-tunnus: 1819045-5
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 8,474 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2004 Käyttöönotto: 2004

Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 22
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja lämmin häkkivarasto Taloyhtiössä pihatyökaluvarasto, jossa kaikkien yhteisessä käytössä on ruohonleikkuria, lapiota, haravaa yms.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, ilmalämpöpumppu ja varaava takka Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 9500
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 29.12.2035
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Taloyhtiölaajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2026: Roskakatosten liiketunnistinvalon korjaus/vaihto 2026: Molok-säkin uusiminen 2025: Märkätilakartoitus 2025: Sähköautojen latauspistokkeiden kartoitus ja suunnittelu 2025: Palovaroittimien asennus 2024: Kasvuston poisto ja kasvustonestokäsittely 2024: parvekkeiden tukipalkkien kunnon tarkastus 2023-2024: A ja B-talojen huoneistojen märkätilojen lattiakaivojen tarkastus ja tiivistysrenkaan asennus 2022: Ikkunoiden tuloilmaventtiileiden vaihto 2020: Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö 2019: Lattiakaivojen tiivistys 2019: Vesikaton puhdistus ja sammaleenpoistoaine 2/2 2018: Vesikaton puhdistus ja sammaleenpoistoaine 1/2 2018: Lattiakaivojen tarkastus 2018: Autokatoksien sisäosien maalaus talkoilla 2017 C14 jaa A6 vesieristeet ja lattiakaivot 2016 Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus 2016: Kaikkien rakennusten huoltomaalaus 2014: Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö 2009 Molok syväkeräysastiat 2009: Lisälämmöneristys 10 cm yläpohjaan 2009: Huoneistokohtaisten vesimittareiden asentaminen
Suunnitellut korjaukset	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA : 2026: Jatkotoimet korjaamatta jääneistä piha-aidoista 2026: Tiivisteiden tarkastukset/vaihdot 2026: Sammaleenpoiston takuukäsittely 2026: Märkätilojen saneerausprojekti 2026: Ulkovalojen uusinta 2026-2030: Lämmityspattereiden vaihto tarvittaessa 2027: IV-kanavien nuohous ja ilmamäärien säätö 2027: Marja-aronia-aidanteen huoltoleikkaukset 2027: Hanhikkipensaiden ja varaston oven luona olevan tuijapensaalla leikkaukset 2027-2028: Salaojien kuvaus ja huuhtelu tarvittaessa

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Kuntotutkimukset Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus 2025
Sähköautojen latauspistokkeiden kartoitus 2025
Kattokuntoarvio 2023
Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus 2016

Kiinnitykset 2 522 520 €

Lunastusoikeus Yhtiöllä: Ei
Osakkailla: Ei

Autopaikat Jokaiselle asunnolle kuuluu autokatospaikka, johon mahdollista saada sähköauton hidaslataus.

Isännöitsijä Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy
Tero Kolehmainen
Piiponraitti 1
37500 Lempäälä
0504422650
Isännöitsijäntodistus: 30.07.2026

Kiinteistönhoito Huoltoyhtiö
Lempäälän Lämpö Oy

MUITA TIETOJA

Palvelut K-supermarket Kuljunktano m. 350 m
Kuljun kirjasto, n. 600 m
Ideapark Lempäälä, n. 3,4 km

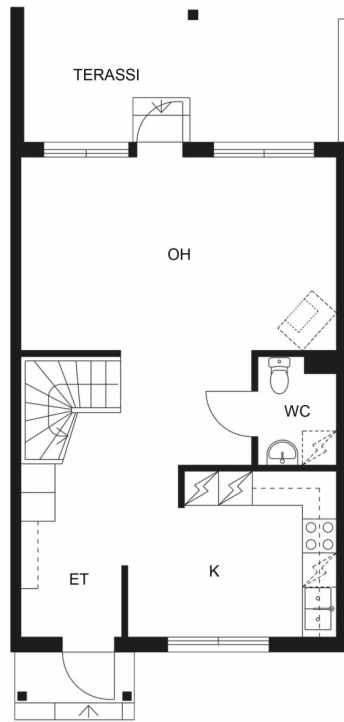
Koulut ja päiväkodit Koulut: Kuljun koulu, n.500 m
Päiväkoti: Kuljun Päiväkoti, n. 450 m
Päiväkoti Norlandia Hilla, n. 450 m

Liikenneyhteydet Bussipysäkki n. 160 m

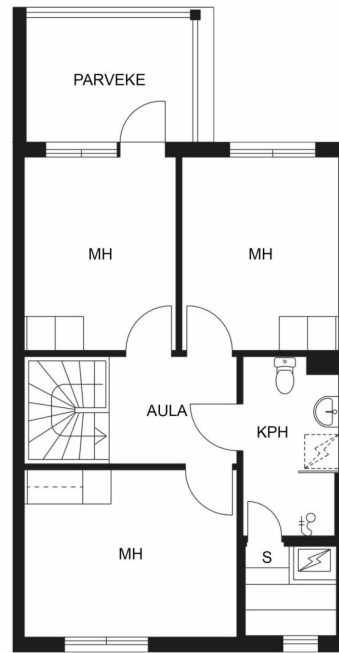
Kaavoitus Asemakaava
Lempäälän kunta/ Kaavoitus

Vapautuu Muu ehto: 1-2kk kaupasta /sop.mukaan

Muut merkittävät tiedot Rauhallinen alue, rivitalo- ja omakotitaloasutusta. Kaupat lähellä. Erinomaiset kulkuyhteydet Tampereelle ja Lempäälään. Myös rautatieasemille, joista nopeat yhteydet esim . pääkaupunkiseudulle.
Useita päiväkoteja ja koulu lähellä. Kirjasto lähellä. Ideaparki noin 4 km.
Jooga/jumppastudio (Suuntima) lähellä.



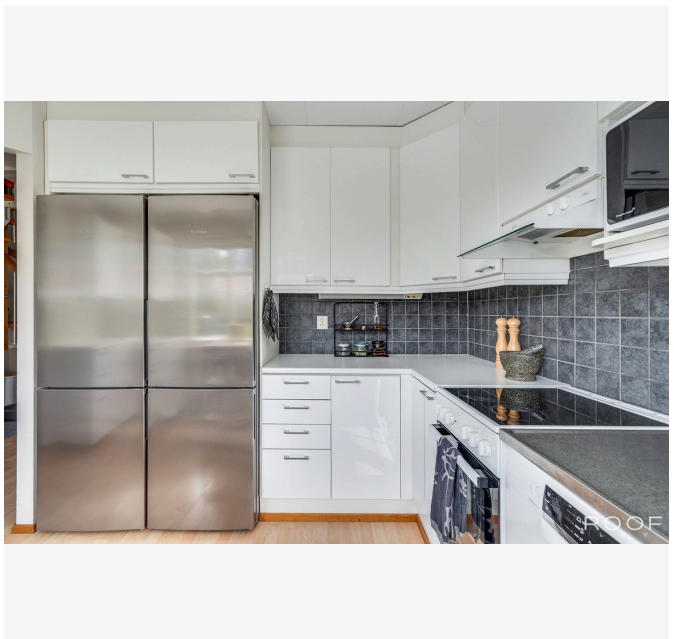
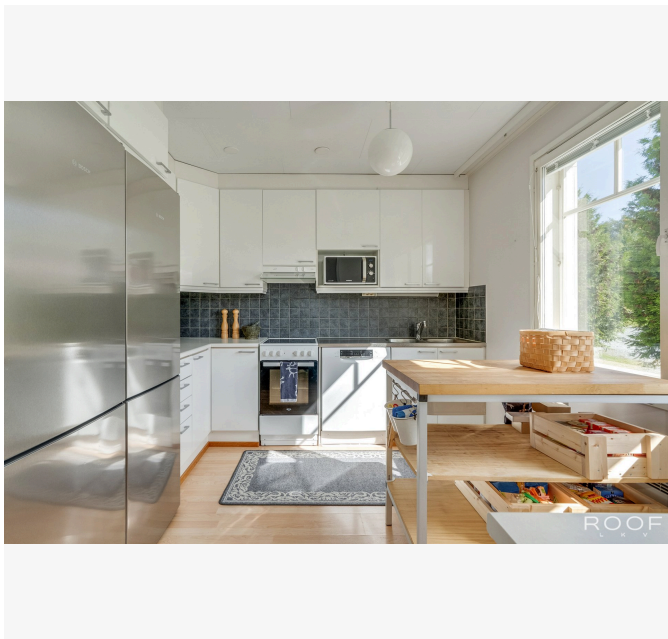
1.KERROS



2.KERROS

ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Marie Ahola

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

041 311 4535

marie.ahola@roof.fi

Roof Tampere | ROOF LKV Tampere Oy Y-tunnus: 3240445-6

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Näsilinnankatu 34, Tampere



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