

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!

Erillistalo rauhallisella paikalla

Tämä viehättävä ja viihtyisä erilliskotitalo tarjoaa tilaa ja mukavuutta isommallekin perheelle. Vuonna 1991 valmistunut talo on erittäin hyvin ja huolellisesti hoidettu ja tarvittavat korjaukset on tehty ajallaan. Taloon tehtiin kesäkuussa 2026 kuntotarkastus, jossa ei havaittu mitään merkittäviä vikoja tai riskirakenteita. Tarkastuksen jälkeen on tehty siinä suositeltuja parannuksia, joten sinun ei tarvitse murehtia talon kunnossapidosta vähään aikaan.

Talo kuuluu Asunto Oy Kirvisentie 8 Espoo -nimiseen kahden talon taloyhtiöön, joka sijaitsee omalla tontilla päättyvän kadun lopussa. Sijainti on siis hyvin rauhallinen ja viihtyisä. Lapsiperheitä ajatellen sijainti on ihanteellinen, koska päiväkotit ja koulut ovat vain muutaman sadan metrin päässä.

Talo on rakennettu kahteen tasoon ja molempiin kerroksiin on oma sisäänkäynti. Alakerta soveltuu hyvin myös yrityskäyttöön tai itsenäistymistä harjoittelevan teinin asuinpaikaksi. Talon yhteydessä on autotalli ja tilava varasto sekä latauspiste sähköautolle. Piha-alue on osittain kivetty ja osittain nurmikkoa tarjoten erittäin viihtyisän ja helppohoitoisen miljööntä rentoutumiseen ja yhdessäoloon. Pihaan on rakennettu pieni huvimaja, jossa sopii oleskella hieman huonommallakin säällä. Jos ei halua lähteä ulos asti, niin yläkerran olohuoneesta pääsee suoraan tilavalle, kokonaan lasitetulle ja valoisalle terassille.

Yläkerrassa on erittäin avara olohuone ja sen yhteydessä ruokailutila, johon saa mahtumaan isonkin pöydän. Keittiön kalusteet ovat Mielen valmistamat ja myös kodinkoneet ovat Mielen. Lisäksi yläkerrassa on kolme tilavaa makuuhuonetta, kylpyhuone ja kodinhoitohuone. Alakerrassa on sauna sekä kahdella suihkulla varustettu kylpyhuone. Kylpyhuoneesta pääsee takahuoneeseen ja sieltä edelleen ulos, jos kaipaa viiennystä löylyjen jälkeen. Alakerran kirjastohuone sopii paitsi oleskeluun niin erittäin hyvin myös työtilaksi.

Talon energiaratkaisut ovat teknisesti yksinkertaiset ja vähän huoltoa vaativat sähkölämmitys ja ilmalämpöpumppu sekä aurinkopaneelit. Kuntotarkastuksen jälkeen talon yläpohjan lämmöneristeet uusittiin kokonaan ja sinne asennettiin 50 cm kerros eristettä, joten energiatehokkuus parantui roimasti.

Ole hyvä ja varaa aika esittelyyn!

Matti Lehtelä, kiinteistönvälittäjä, LKV, varatuomari, 0400 277 112 tai matti.lehtela@roof.fi

Get a roof.
www.roof.fi

.....

ROOF
L K V





2.10.2026 | Julkaistu 11.08.2026

Kohdenumero 80523435

Lintuvaara, Kirvisentie 8 A, 02660 Espoo

Erillistalo, 4h, k, rt, s, 2 x kph, khh, takkahuone, kirjasto, at, terassi, 151 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

749 000 €
(4 960,26 €/m²)

Velaton hinta

749 000 €
(4 960,26 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

291,66 € / kk

Hoitovastike

291,66 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistövero, vakuutukset, jätehuolto ja vesi.

Vesi

Kulutuksen mukaan

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 169,42 € / kk

Kiinteistövero

2 050,94 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kukin osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa huoneiston ja rakennuksen lämmitys- ja sähkökuluista huoneistokohtaisten mittauslaitteiden osoittamien kulutuslukemien mukaan. Vedestä suoritetaan korvaus mitatun kulutuksen perusteella.

HUONEISTO

Osakkeet

1-150

Hallintamuoto

Asunto-osake

Huoneistoselitelmä

4h, k, rt, s, 2 x kph, khh, takkahuone, kirjasto, at, terassi

Huoneluku

4

Kerros/Kerroksia

1-2/2

Asuintilojen pinta-ala

151 m²

Muiden tilojen pinta-ala

81 m²

Kokonaispinta-ala

232 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Asuinpinta-alaan on luettu kaikki yläkerran tilat sekä alakerrasta sauna ja kylpyhuone. Muihin pinta-aloihin on luettu takkahuone, kirjasto ja autotalli.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesi (keraaminen), KITCHEN_FURNITURE (Mielen), jääkaappi, erillinen pakastin, erillisuuni, liesituuletin, mikroaaltouuni ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Kivi Seinäateriaali: Laatta ja maali Lattiamateriaali: Pyökiparketti Mielen keittiö (myös kaapistot) Kaikki kodinkoneet Mielen paitsi rinnakkain olevat jääkaappi ja pakastin Festivon. Välitila laatoitettu, toinen seinän välitila marmorilaattaa.
Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Yläkerran kph: suihku, suihkuseinä, wc-istuin, lavuaari, allaskaappi, peili, pyyhekuivain. Alakerran kph saunan yhteydessä: kaksi suihkua, wc-istuin, peili, allaskaapit, pyyhekuivain.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli ja lasi. Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Pyökiparketti
Olohuone	Takka: Takka Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Pyökiparketti
Kodinhuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, pesukone, kuivausrumpu ja kaapistot Lattiamateriaali: Laatta Lämminvesivaraaja khh:ssa.
Muut tilat	Takkahuoneessa marmorilattia.
Terassi	Kyllä Terassi on katettu ja lasitettu. Yläpihalla on huvimaja.
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto Kylmävarasto noin 13 m².
Autopaikka	Pihapaikka ja autotalli
Muutostyöt huoneistossa	2026 uusittu alakerran kaapistot ja ulko-ovi. 2024 asennettu ilmalämpöpumppu, sisäportaiden porraskaiteen hionta ja maalaus, eteisen ja olohuoneen seinien ja katon maalaus, eteisen, olohuoneen ja keittiön parkettien hionta ja lakkaus. 2020 uusittu keittiön kodinkoneet. 2012: uusittu sauna ja molemmat kylpyhuoneet. 2008: uusittu keittiön tasot, terassin lasitus.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Home / mikrobivaurio: Ei

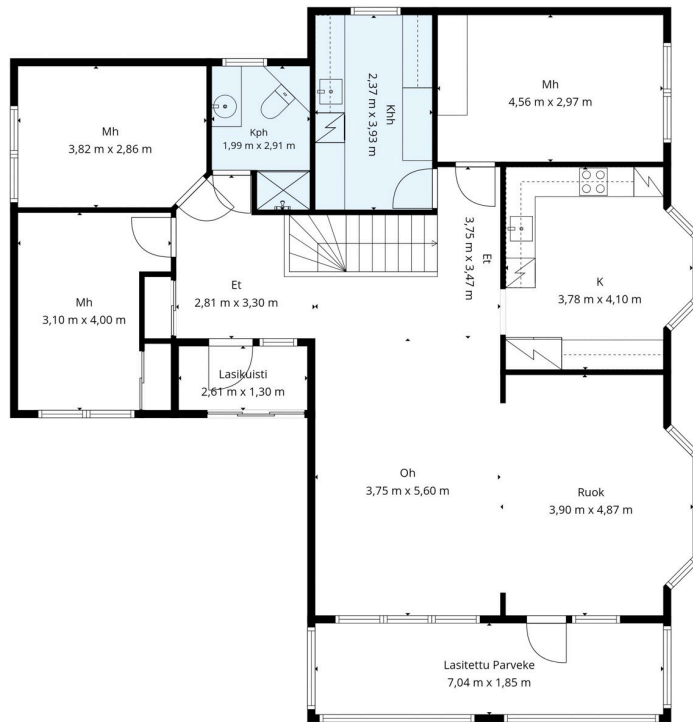
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kirvisentie 8 Espoo Y-tunnus: 0769318-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-452-1-436
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 522 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1991 Käyttöönotto: 1991
Rakennusmateriaali	Puu ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Aumakatto Kate: Tiili
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, ilmalämpöpumppu ja aurinkopaneelit Sähkölämmitys: Patterit ja lattialämmitys. Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 15798
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 12.06.2036
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Rakennukseen A tehdyt korjaukset: 2026: välikaton villojen uusiminen 50 cm, putkien ja savupiipun eristäminen, A-talon kuntotarkastus, LVI-kanavien puhdistus, pihakivetyksen puhdistus. 2025: alapihan puuaidan uusiminen. 2024:, uusittu ulkokaide, uusittu sadevesikaivon pumppu. 2023: maalattu talon ulkopuoli, asennettu aurinkopaneelit. 2022: asennettu sähköauton latauspiste, LVI-kanavien puhdistus. 2021: uusittu talon vesikatto, sadevesikourut ja tikkaat. 2020: uusittu yläpihan kivetys, ulkoportaiden laatoitus ja niiden kaiteiden uusiminen, . 2020 pensasaidan poisto talojen välistä ja tuija-aidan istutus 2019: autotallin sisäseinien kunnostus, yläpihan salaojien tarkastus, uusittu perusmuurin patolevy ja vaihdettu rakennuksen vierustan sepeli ja hiekka. 2017: LVI-kanavien puhdistus. 2014: pihan kunnostus ja kivetys, tiilikaton pesu. 2013: talon maalaus. 2010: uusittu ulko-ovet.
Suunnitellut korjaukset	Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa huoneiston ja rakennuksen lämmitys- ja sähkökuluista huoneistokohtaisten mittauslaitteiden osoittamien kulutuslukemien mukaan. Vedestä suoritetaan korvaus mitatun kulutuksen perusteella. Vastikkeen ja veden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus. Osakkeenomistaja vastaa itse kaikista korjaus- ja kunnossapitotoista, jotka voidaan kohdistaa siihen tonttiosaan ja rakennukseen, jossa hänen huoneistonsa sijaitsee. Taloyhtiö vastaa rakennusten seiiniin asti tulevista sähkö- ja puhelinjohdoista sekä vesijohto- ja viemäriputkista.

Kunnossapitotarveselvitys	Ei ole tehty, koska osakkaat vastaavat hallitsemiensa rakennusten korjauksista.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 03.06.2026 Raportti saatavissa välittäjältä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Kyllä
Autopaikat	Autotallit: 1 kpl Pihapaikat: 2 kpl
Isännöitsijä	Kjell Lindqvist
Kiinteistönhoito	Asukkaat Ei erityistä järjestelyä tai sopimusta.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Edellä mainitut tiedot sähkönkulutuksesta koskevat vain A-taloa.

MUITA TIETOJA

Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lintumetsän koulu (yläaste) n. 300 m, Lintulaakson koulu (ala-aste) n. 700 m. Päiväkoti: Lintumetsän päiväkotit n. 400 m.
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki, puh. 09 816 21 https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavat. Alueella on vireillä Metsälinnunreitti -niminen asemakaavan muutos. Metsälinnunreitin asemakaavan muutos (alunumero 113001) Espoon Lintuvaarassa korvaa vanhoja opiskelija-asuntoja uusilla asunnoilla, laajentaa viereistä päiväkotia ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen toukokuussa 2024. Korttelisuunnitelman mukaan tontille suunnitellaan uutta asuinrakentamista, joka laajuudeltaan vastaa tontin nykyisen rakentamisen määrää. Olemassa olevat opiskelija-asuntorakennukset puretaan, koska ne ovat huonokuntoisia ja niiden asuntotyyppit eivät vastaa nykyistä opiskelija-asuntojen kysyntää. Alueelle esitetyt uudet rakennukset on suunniteltu Skanskan ja Ikean yhteistyössä kehittämän Boklok-asumiskonseptin pohjalta. Konseptin perusajatuksena on modulaarinen puurakentaminen. Rakennukset ovat 2-kerroksisia pienkerrostaloja, joissa asunnot sijaitsevat päällekkäin. Asuntoihin kuljetaan ulkotilaa olevan luhtikäytävän kautta. Alemman kerroksen asunnoilla on oma piha, ylemmän kerroksen asunnoilla on parveke.
Vapautuu	Muu ehto: 2 kk / sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Etupihan puolella oleva lauta-aita on viereisen taloyhtiön kanssa yhteinen. Aita on uusittu noin kaksi vuotta sitten kustannusten jakautuessa puoliksi. Aita ei sijaitse kiinteistöjen rajalla, vaan noin 80 cm naapurin puolella, jossa se on ollut alusta alkaen.

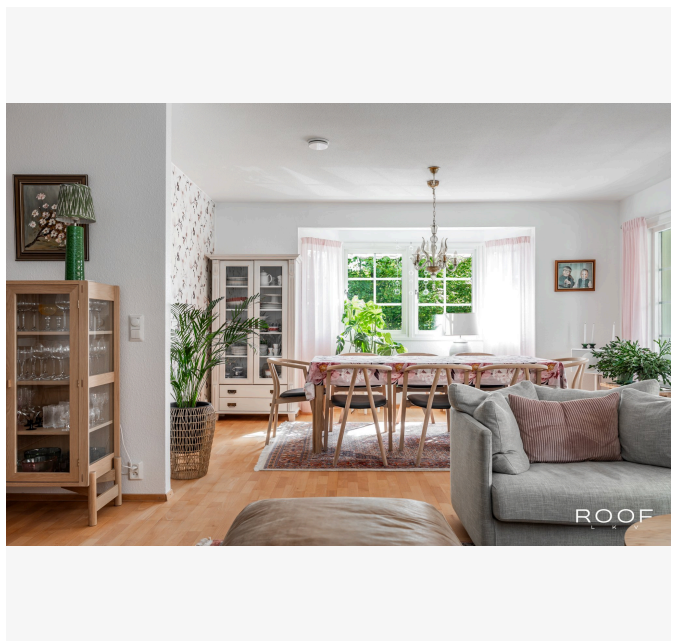
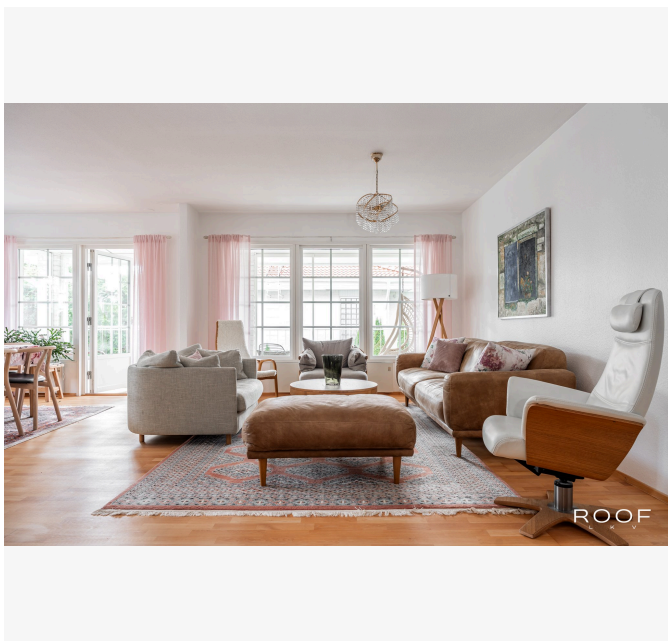


ROOF
L K V

Huomautus pohjakuvasta

Pohjakuva on suuntaa-antava, eikä sitä voida pitää mittatarkkana. Pohjakuvasssa esitetyt mitat ja mittasuhteet perustuvat automaattiseen mallinnukseen, eikä niitä ole tarkistussuhteet. Mitat voivat poiketa todellisista, minkä vuoksi pohjakuvas ei tule käyttää rakennus- tai remonttisuunnitelmien lähtökohtana eikä pinta-alojen laskentaan.

Myyntiesitteessä ilmoitetut pinta-alat perustuvat muihin mittausperusteisiin kuin pohjakuvaan, ja ne voivat poiketa kuvassa esitetyistä. Ostajan on huomioitava, että pohjakuvan tiedot ovat alnoastaan havainnollistavia. Myyjä, välittäjä tai pohjakuvan laatija eivät vastaa pohjakuvan mahdollisista eroista todellisuuteen nähden.





Matti Lehtelä

Kiinteistönvälittäjä, varatuomari, kaupanvahvistaja, LKV,
LVV

0400 277 112

matti.lehtela@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