

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!

RT, 4h, k, s, 105 m2, Nuottaniementie 3, 02230 Espoo

Yleisilmeeltään harmoninen ja skandinaavinen rivitalokoti Espoon halutulla Nuottaniemen alueella. Huoneistoa on vuosien varrella remontoitu laadukkaasti ja tasokkaasti. Pohjaratkaisu palvelee erinomaisesti suurperheen arjen sujuvuutta.

Moderni vaaleapintainen keittiö sulautuu kauniisti valoisaan olohuoneeseen josta on käynti tilavalle, aurinkoiselle terassiparvekkeelle. Asunnon saniteettitilat on remontoitu nykyaikaisiksi ja asunnon kaikki kolme makuuhuonetta sijaitsevat toisessa kerroksessa omassa rauhassaan.

Taloyhtiö on hyvin hoidettu eikä suurempia remontteja ole suunnitteilla lähivuosille. Maalämpöön siirtyminen mahdollistaa energiatehokkuuden sekä alhaiset asumiskulut. Elokuussa 2026 tehdään parkkipaikan kunnostus sekä sähköautojen latausjärjestelmän asennus. Vesimaksu sisältyy vastikkeeseen ja autopaikkamaksu on kohtuullinen.

Sijainti on mitä parhain meren, luonnon ja rantaraitin tuntumassa. Matinkylän kattavat palvelut, kuten kauppakeskus Iso Omena, ovat kävelymatkan päässä. Alueella on erinomaiset liikunta- ja harrastusmahdollisuudet, kuten uimahalli ja urheilupuisto.

Esittelyt ja lisätiedot: Kirsi Apajalahti-Plyhm, 050 343 4475 tai kirsi@roof.fi.

GET A ROOF !

Alueen asiantuntija palveluksessanne. Kun harkitset asunnon vaihtoa, myymistä tai ostoa hyödynnä osaamiseni ja yli 20-vuoden kokemukseni asunto- ja kiinteistökaupoissa. Asunnon arviointi on maksutonta eikä sido sinua mihinkään. Soita tai lähetä s-postia: Kirsi Apajalahti-Plyhm, 050 343 4475 tai kirsi@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 24.08.2026

Kohdenumero 80526074

ROOF
L K V



Nuottaniemi, Nuottaniementie 3 C 14, 02230 Espoo

Rivitalo, 4, h, k, s, 105 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

529 579,03 €

(5 043,61 €/m²)

Velkaosuus

6 420,97 €

(61,15 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu sisältyy vastikkeeseen.

Autopaikkamaksu n. 120 euroa vuodessa.

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Mikäli osakas haluaa maksaa lainaosuutensa pois tulee tilaus tehdä verkkokaupan kautta.

Kiinteistötahkola.fi - isännöinti - asiakirjatilaukset.

Kiinteistö-Tahkola ja pankki veloittavat

ylimääräisestä lyhennyksestä hinnastonsa mukaisen kulun.

Velaton hinta

536 000 €

(5 104,76 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

605,64 € / kk

Hoitovastike

504 € / kk

Rahoitusvastike

101,64 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet 4833-5365

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 4, h, k, s

Huoneluku 4

Kerros/Kerroksia 1-2/2

Asuintilojen pinta-ala 105 m²

Kokonaispinta-ala 105 m²

Pinta-alan peruste 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. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistolle kuuluu huoneistoon rajoittuva ja aidattu n. 29 m²:n suuruinen piha-alue.

Kunto Hyvä

Keittiö	Keittiö remontoitu 2015; valkomattakaapistot, jääkaappi/pakastin (uusittu 2026), valkoinen laminaattitaso, harmaa levy välitilassa, apk, mikro, induktioliesi, pyrolyysiuuni, bluetooth -kaiutin.
Pesutilat	Kylpyhuone remontoitu 2005, kalusteet uusittu 2018, suihkuseti. Pesuhuone laatoitettu kauttaaltaan, pk-liitäntä, suihku, pyyhekuivain, allaskaappi, kiinteä kaappi, peilikaappi. Saunassa lattiassa laatta ja seinät paneloitu, sähkökiuas (2021). Saunassa ja pesuhuoneessa lattialämmitys.
	Alakerran erillinen wc; 2015, wc-istuin, allaskaappi, bidé, laatoitettu kauttaaltaan, lattialämmitys. Yk wc; muuten samanlainen kuin alakerran mutta ei lattialämmitystä ja seinässä peili.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä
Pintamateriaalit	Seinät: Huoneistossa parketti kaikkialla paitsi eteinen jossa laatta, seinissä maali.
Näkymät	Avarat ja puistomaiset näkymät
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Ulkovarasto, huoneistokohtainen varasto, pyörävarasto, kaapistot.
Autopaikka	Yhtiössä käytäntö parkkipaikoista - auton omistavalla osakkaalla on oikeus autopaikkaan - sähköauton latausmahdollisuus.
Muutostyöt huoneistossa	Nykyisen omistajan tekemät korjaukset; seinät maalattu, listat vaihdettu, työhuoneeseen ja makuuhuoneeseen asennettu kaapistot ja portaikkoon asennettu akustiikkalevyt.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As. Oy Nokkalanportti Y-tunnus: 0505228-0
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 04902300560001
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 8 852,4 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1982 Käyttöönotto: 1982
Rakennusmateriaali	Betonielementti
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto / kumibitumikate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 23
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Väestösuoja, huoneistokohtainen varasto, ulkovarasto, työkaluvarasto, pyörävarasto.
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö

Energiatodistus

Kyllä
Energialuokka: B2018
Voimassa: 24.03.2032

TV ja tietoliikenne

Kaapeli-tv: Kyllä
Antenni: Ei
Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025 C-talon parvekkeiden lahovauriot korjattu ja uusitut osat maalattu, huoneistot A5, C13, E22 kosteuskartoitukset ja rakenteiden poramittaukset, A-talon lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö, palovaroittimien asennus huoneistoihin, 42 kpl

2024 A-talon päädyn salaojien pumppaamon tarkastus ja huolto, vesikatteiden kuntotarkastus, julkisivujen puhdistus, väestönsuojan varusteiden uusiminen, jätehuoneen sekä pyörä- ja työkaluvaraston kunnostus, ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus.

2023 LVV kuntotarkastus

2023 paikoitusalueen sähköautojen latausinfra suunnittelu, Elisan laajakaistayhteys (ja valokuitu), liittyminen Elisan-kaapeli TV-verkkoon

2022 energiatodistuksien uusiminen, paikoitusalueen ja piha-alueen valaistuksen uusiminen, jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu, kaukolämmöstä luopuminen, maalämpöjärjestelmän hankkiminen, salaojien painehuuhtelu, ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto

2021 vakiopaineventtiilien asennus käyttövesiverkkoon

2019 pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus B9, B11, E21, C-talon parvekeovien uusiminen

2018 vesikatteiden huoltokunnostus

2017 jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu, käyttövesipatterien venttiilien uusiminen, lämmönvaihtimen käyttövesipumpun uusiminen (taajuusmuuntaja)

2016 pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus D19, A5 huoneiston kosteusvaurioiden korjaus

2015 lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö, pelastussuunnitelman uusiminen, sähköpääkeskuksen peruskunnostus, salaojien painehuuhtelu, B9, C14, C17 ja E22 huoneistojen kosteusvaurioiden korjaus

2014 pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus A3, E22, ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus, lukituksen uusiminen (suojattu Abloy Sento)

2013 10 vuoden energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukaan), E-talon pohjaviemärin painehuuhtelu, piha-aitojen ja varastojen uusiminen, sokkelien vesieristeiden uusiminen, julkisivujen lämmöneristeiden purku ja uusiminen, katosten ja parvekkeiden uusiminen, räystäiden uusiminen, huoneistojen lattiarakenteiden tiivistyksiä, huoneistojen lattia-seinä-liitosten tiivistys, sadevesi- ja pintavesikaivojen lisäys piha-alueille, pumppaamon rakentaminen A-talon salaojajärjestelmään, julkisivujen ulkokuorien purku ja uusiminen, ikkunoiden, ulko ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini), sokkelien näkyvien saumojen uusiminen ja pintojen korjaus, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus D18

2010 turva-alustan asennus liukumäkeen, pihan leikkivälineiden kunnostus / uusiminen, salaojien ja sokkelien vesieristeiden uusiminen

2009 Telian valokuituyhteys, ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus B10

2008 pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus A4, energiatodistuksen laatiminen, jätekatoksen kunnostus ja huoltomaalaus, työkalu- ja pyörävaraston huoltomaalaus

2007 pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus B8

2006 lämmitysjärjestelmän säätölaitteiden uusiminen

2005 pelastussuunnitelman laatiminen, pesu- löylyhuoneiden peruskorjaus A2, C12, C14, E23

2004 patteriventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus, liittyminen DNA-kaapeliverkkoon, antanniverkoston kunnostus, sähköisen huoltokirjan hankkiminen

2003 sadevesipihakaivon asennus A-talon eteen, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus A1, C13, C15, C17

2002 pyörävaraston kunnostus, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus A5, A6, A7

2001 B- ja E-talojen päätyjen sokkeleiden kunnostus, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus C16

2000 pihan leikkivarusteiden uusiminen, postilaatikoiden uusiminen, lukitusten uusiminen (Abloy Exec)
1999 C-talon parvekkeiden korjaaminen (C-talon parvekkeet ovat jälkiasennuksia ja C-talon osakkaat vastaavat niistä), vesikatteiden uusiminen, pesu- ja löylyhuoneiden peruskorjaus D20, lämmönvaihtimen ja lämpölinjasulkujen uusiminen, palovaroittimien asennus yleisiin tiloihin
1998 pihavarastojen huoltomaalaus
1997 piha-alueen valaistuksen uusiminen, paikoituslaueen valaistuksen uusiminen
1996 piha-aitojen kunnostus / uusiminen
1994 jätekatoksen ja pyörävaraston kunnostus

Suunnitellut korjaukset	Kiinteistön PTS-ehdotus 7.8.2026 - suunnitteilla; ilmanvaihdon parantamisen suunnittelu, parkkipaikan kunnostaminen ja mahdollinen sähköautojen latausjärjestelmän asennus (tekeillä elokuu 2026), huoneisojen väliaitojen korjaus ja maalaus suunnitteilla 2027 jäte- ja sadeveden pohja- ja pihaviemärien painehuuhtelu sekä salaojien huuhtelu 2028 vesijohtojen ja viemäreiden sekä lämmitysjärjestelmän seurantatutkimus, lämmitysverkoston tasapainotus ja säätö sekä patteriventtiilien vaihto, vesikatteiden kuntotarkastus ja mahdollinen uusiminen 2029 huoneistokohtaisten ulkovarastojen huoltomaalauksen tarpeen arviointi ja mahdollinen toteutus 2030 julkisivujen pesu.
	Lukijan on huomattava että edellä mainittu kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Selvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	Yhtiössä suoritettu kosteusmittauksia muutamassa asunnossa - löydöksiä ei tehty. 2023 LVV kuntotutkimus, 2024 vesikatteiden kuntotutkimus.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden ostalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin tekijän tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin.
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Tekeillä elokuussa 2026 parkkipaikan kunnostaminen ja sähköautojen latausjärjestelmän asennus. Pihapaikat sähköpistokkeella: 21 kpl
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Oy, Minna Hanttu, minna.hanttu@kiinteistotahkola.fi, 020 7480097 Isännöitsijäntodistus: 07.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Matinkylän huolto

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiöjärjestys 5§; Osakkeenomistaja joka omistaa huoneiston 12, 13, 14, 15, 16 tai 17 hallintaan oikeuttavat osakkeet vastaa kaikista kuluista jotka aiheutuvat huoneiston yhteyteen rakennetun parvekkeen kunnossapitamisestä tai muista vastaavista toimenpiteistä. Tarvittavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvien maksujen suoritustavasta päättää yhtiön hallitus. (em. huoneistojen omistajat vastaavat kaikista jälkikäteen rakennettuihin parkekkeisiin kohdistuvista kustannuksista).

Varsinainen yhtiökokous 24.6.2026: Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen rahoitus- ja/ tai hoitovastike, yhtiön taloudellisen tilanteen sen vaatiessa/salliessa. Päättiin lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään osakkaiden tekemien hanke- ja lainaosuussuorituksien määrällä. Päättiin myöntää hallitukselle ja isännöitsijälle valtuudet määritellä pääomavastikkeet uudelleen, jos korkotaso muuttuu oleellisesti tai ne joudutaan laskennallisesti määrittelemään uudelleen.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Matinkylän kattavat palvelut kävelymatkan päässä. Alueella useita päiväkoteja ja kouluja (mm. kansainvälinen Pilke Playschool ja englannin kielinen päiväkotikoti Happy Doodlers), Kauppakeskus Iso Omenan runsaat palvelut kävelymatkan päässä (mm. ravintoloita, erikoisliikkeet, elokuvateatteri, terveysasema, kirjasto, yhteispalvelupiste). Hyvät liikunta- ja harrastusmahdollisuudet; mm. uimahalli, urheilupuisto, jäähalli, tekonurmi, useita kuntosaleja, venesatama (talvisin avanto), jne. Espoon rantaraitti ja meri lähellä - mm. rantaravintola Nokkalan Majakka. Hyvät liikenneyhteydet.

Kaavoitus

Asemakaava
Espoon kaupunki, 09- 61821.

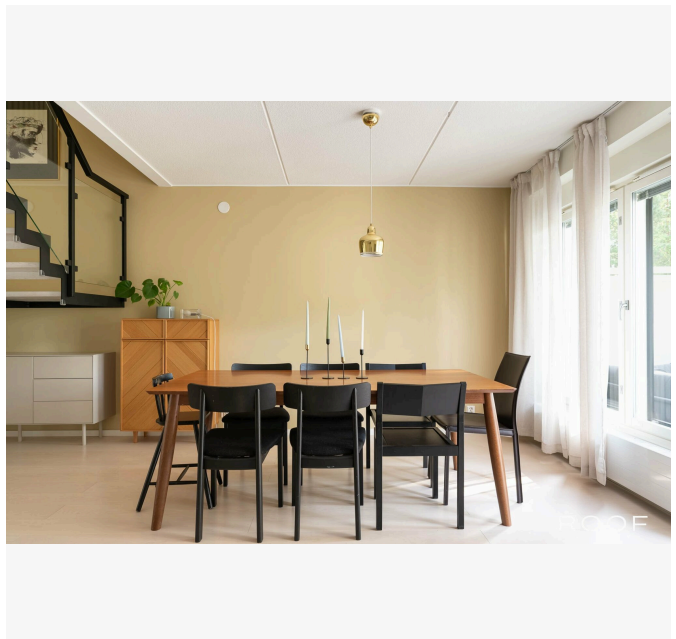
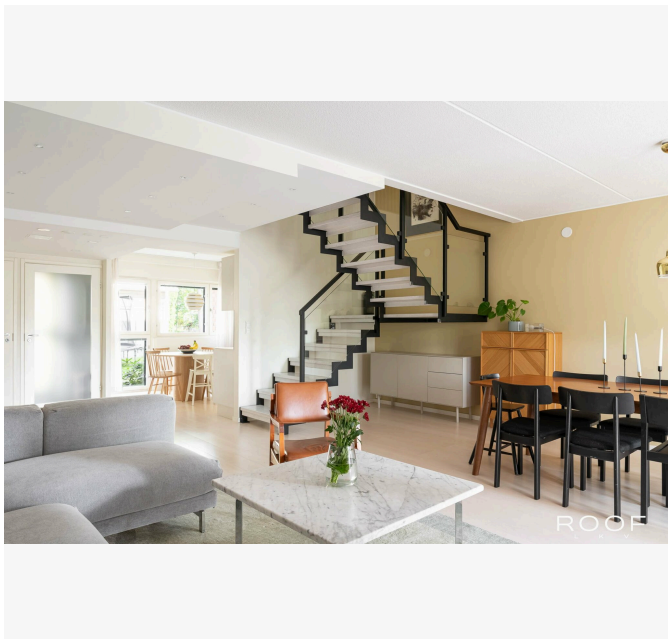
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



Kuva suuntaa antava, ei mittakaavassa

ROOF
L K V





Kirsi Apajalahti-Plyhm

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, kaupanvahvistaja

050 343 4475

kirsi@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