

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!

Suuri kivirakenteinen erillistalo myynnissä Kattilalaaksossa

Tässä A-energialuokan Siporex-talossa on tilaa isollekin perheelle sillä asuintilaa on 249m² ja sen lisäksi vielä runsaasti lisätiloja. Talo on valmistunut vuonna 2001 ja siitä on pidetty hyvää huolta. Kuntotarkastus tehty 10/2025 ja talo on tarkastuksen mukaan hyvässä kunnossa. Oma tonttiosuus on n. 1250m². Pihalta löytyy laaja nurmialue ja paljon kauniita istutuksia. Lämmitysjärjestelmänä on energiatehokas vesi-ilmalämpöpumppu ja sen lisäksi talossa on varaava takka, 3 ilmalämpöpumppua ja aurinkopaneelit. Kahden auton autokatoksessa on valmiina kaksi 11kw sähköauton latausasemaa. Säilytystiloina on n. 15m² lämmin varasto ja 9m² kylmä varasto.

Talossa on peräti 5 makuuhuonetta, joista yksi on alakerrassa ja muut yläkerrassa. Alakerran huoneesta on käynti terassille, Yläkerran makuuhuoneet ovat erittäin isoja ja niissä on korkeimmillaan 3,5m kattokorkeus. Kaikissa huoneissa on vaatesäilytystilat. Päämakuuhuone on peräti 25m² ja sen yhteydessä on oma kylpyhuone ja käynti parvekkeelle. Yläkerrassa on iso arkiolohuone, jossa kattokorkeus on 3,5m. Tilasta on käynti isolle parvekkeelle. Arkiolohuoneessa on myös ilmalämpöpumppu ja takkavaraus.

Alakerran ehdoton kohokohta on 55m² olohuoneen ja ruokailutilan yhdistelmä, josta on käynti suurelle katetulle terassille. Keittiö on tilava ja sieltä löytyy normaalin lieden lisäksi kaasuliesi. Tontti on poikkeuksellisen hyvin hoidettu ja kestää vaativankin katseen.

Sijainti on rauhallinen, mutta silti lähellä palveluita ja liikenneyhteyksiä. Lähellä on kaksi ruokakauppaa, useampi koulu ja päiväkot. Espoon keskuspuiston ulkoilualueet ovat kävelyetäisyyden päässä. Kauppakeskus Lippulaivaan on matkaa alle kolme kilometriä. Tervetuloa tutustumaan!

Myynti ja tiedustelut:

Petri Kajaan LKV

0405604738 tai petri.kajaan@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 26.08.2026

Kohdenumero 80530255

Kattilalaakso, Porrastie 15, 02330 Espoo

Erillistalo, 7h+k+3xkph+wc+s+ph+kh+vh, 249 m²



ROOF
L K V

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

798 000 €
(3 204,82 €/m²)

Velaton hinta

798 000 €
(3 204,82 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

234,75 € / kk

Hoitovastike

234,75 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike kattaa kiinteistöveron (1699,56€), vesilaskut (750€), kirjanpidon (167€), lakipalvelut (kerta 150€) ja pankkipalvelut (50€). Nämä kulut tulevat As Oy Rinnekaivon nimissä. Muut suoraan osakkaalle kohdistuvat kulut maksaa osakas suoraan itse.

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Sähkönkulutus vuonna 2025 : ostoenergia Vattenfall 18.889kWh, ostoenergiasta maksettu Vattenfall 1.029€
Sähkön siirrosta maksettu Caruna Espoo 1.037€
Omatuotto aurinkopaneleilla 6540kW, omatuotosta myyty takaisin Vattenfallille 3.570kWh
Kokonaisenergiasta käytetty sähköauton lataukseen 4.394kW
Talon kokonaiskulutus 2025 (ilman sähköauton latausta)
Ostoenergia+panelituotto-myyty tuotto-sähköauton lataus on 17.465kWh
Nuohous 65€
Valvonta ja hälytykset 790€
Tilinpäätös 2024 41,80
Jätehuolto 2025 127+359
Omakotivakuutus OP (1.7.2025...30.6.2026)
Omakotitalovakuutus 844,60€
Laajakaista (valokuitu) 36€/kk 432€/vuosi

Kustannukset voivat muuttua olennaisestikin perhekoon, asumistottumuksien ja palveluntarjoajien kanssa tehtyjen sopimusten myötä. Nämä kustannukset ovat syntyneet nelihenkisellä perheellä (puolet vuodesta 5 henkeä)

HUONEISTO

Osakkeet	441-760
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	7h+k+3xkph+wc+s+ph+khh+vh
Huoneluku	7
Makuuhuoneita	5
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	249 m ²

Muiden tilojen pinta-ala	59 m ²
Kokonaispinta-ala	308 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alat saatu Espoon kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteriotteesta ja rakennuspiirustuksista. Muut tilat pitävät sisällään autokatoksen ja lämpimän varaston ja kylmän varaston. Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 320m ²
Kunto	Hyvä Raportti saatavilla välittäjältä. Talo on todettu hyväkuntoiseksi. Kylpyhuoneiden ja wc:n laatoitukset ovat alkuperäisiä, keittiön kaapistot alkuperäisiä. Kaikki ovat siistikuntoisia.
Keittiö	Suuri avokeittiö, joka on yhteydessä ruokailutilaan ja olohuoneeseen. Varustus: Keraaminen liesitaso ja erillinen kaasuliesi, kalusteisiin sijoitetut mikroaaltouuni ja erillisuuni, integroitu astianpesukone, liesituuletin, integroitu jääkaappi ja viileäkaappi. . Kaikki kodinkoneet ovat Mielen. Lattia laattaa ja seinät maalattu.
Pesutilat	Talossa on kolme kylpyhuonetta. Alakerran pääkylpyhuone varustus: Tuplasadesuihkut, poreallas suihkulla. Yläkerran kph varustus: sadesuihku, suihkukaappi, wc-istuin, bidee-suihku, allaskaapisto, peilikaappi. Yläkerran master bedroomin yhteydessä oleva kph: sadesuihku, amme, wc-istuin, allaskaapisto, kaapisto, ikkuna ulos. Kaikki kylpyhuoneet ovat kokonaan laatoitettu.
Erillinen WC	Varustus: wc-istuin, allaskaapisto, kaapisto, bidee-suihku. Koko tila on laatoitettu.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Tilava sauna, jossa istutaan vastakkain. Uusittu kokonaan vuonna 2021. Tulikiven kivikiuas (sähkö).
Makuuhuoneet	Talossa on viisi makuuhuonetta. Alakerran huone: peiliukuovikaapisto, käynti terassille. Lattia parkettia, seinät maalattu. Master bedroom (viistokatto, korkeus 3,6m) varustus: ilmalämpöpumppu, iso vaatekaapisto, käynti parvekkeelle, kylpyhuone. Lattia parkettia ja seinät maalattu/tapetti. Yläkerran vasemman puoleinen mh: peiliukuovikaapisto, Lattia parkettia ja seinät maalattu/tapetti. Oikeanpuoleinen mh:: peiliukuovikaapisto, lattiat parkettia ja seinät tapetti/maalattu. Toinen oikeanpuoleinen mh: 3,6m kattokorkeus, iso peiliukuovikaapisto. Lattia parkettia ja seinät maalattu/ tapetti.
Olohuone	Takka: Varaava takka Olohuone on suuri ja siinä viettää aikaa isompikin perhe yhdessä. Varaava takka luo talvella tunnelmaa. Olohuoneen yhteydessä on iso ruokailutila, josta on käynti katetulle terassille. Lattia parkettia ja seinät maalattu.
Kodinhoitohuone	Tilavassa kodinhoitohuoneessa on runsaasti säilytystilaa. Varustus: pesukoneliitântä, allas ja hana, kaapistot, peiliukuovikaapisto, pakastin. Uloskäynti. Lattia laattaa ja seinät maalattu/laatta.
Muut tilat	Pääkylpyhuoneen yhteydessä on pukeutumishuone, josta käynti ulos. Tuulikaappi. Eteisaula, jossa on peiliukuovikaapisto. Yläkerrassa on 3,6 metriä korkea arkioloahuone, josta on käynti suurelle parvekkeelle. Takkavaraus. Yläkerrassa iso vaatehuone, josta menee pyykkikuilu suoraan kodinhoitotoilaan.

Näkymät	Suuri länteen suuntautuva parveke, joka on 24m ² kokoinen. Terassi 24m ² .
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Länsi Pinta-ala: 24 m ²
Terassi	Kyllä Terassin koko 24m ² . Kokonaan laatoitettu.
Säilytystilat	Autokatoksen yhteydessä on n. 15m ² lämmin varastotila. Tämän lisäksi myyjällä on käytössä n. 9m ² kylmä varastotila. Portaikon alla on lämmin säilytystila.
Autopaikka	35m ² autokatos kahdelle autolle. Autokatoksen yhteydessä on 15m ² lämmin varasto. Autokatoksessa on latauspiste kahdelle sähköautolle.
Muutostyöt huoneistossa	Muutostyöt on listattu taloyhtiön korjausosiossa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Rinnekaivo Y-tunnus: 0774550-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-42-119-11
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 3 069 m ² Yhtiön koko tontti on 3069m ² , josta tämän talon osuus on n. 1250m ² .
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2001 Käyttöönotto: 2001
Rakennusmateriaali	Siporex
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 3
Hissi	Ei
Lämmitysjärjestelmä	Ilmavesilämpöpumppu, aurinkolämpö, 3x ilmalämpöpumppu ja uuni
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: A2018 Voimassa: 04.10.2035
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset	Jokainen osakas vastaa täysin oman asuntonsa kunnossapidosta. Porrastie 15 C tehdyt korjaukset. Merkittävimmät listattu, pyydä koko raportti välittäjältä. 2003: Yläpohjaan lisätty 20cm puhallusvillaa eristeeksi, ilmanvaihtojärjestelmän putkia lisäeristetty, etupihan muurien rakentaminen 2004: Pukuhuoneen eteen rakennttu patio 2005: Rakennettu aita Porrastie 9 puoleiseen sivuun, takapihan valot kytketty 2007: Sadevesien ja salaojavesien purkuputki liitetty kaupungin sadevesiviemäriin 2008: Takakuistin laatoitus ja kivipation rakentaminen roska-astioiden alle 2009: Keskuspölynimurin moottoriyksikkö vaihdettu uuteen, ilmanvaihtokoneen lämmöntalteenottoyksikön hihna vaihdettu 2011: Lämmönjakojärjestelmän lämmönsäädin uusittu ja samalla lattialämmitysjärjestelmän moottoriventtiilit vaihdettu 2014: Astianpesukone uusittu, IHC-sähköjärjestelmän Elko Living-järjestelmän prosessori päivitetty ja ohjelmoitu 2015: Parveke laatoitettu 2016: Lämminvesivaraajan kolme vastusta uusittu, lattialämmitysjärjestelmän kiertovesipumppu vaihdettu uuteen, lämmitysjärjestelmän kalvopaisuntasäiliö vaihdettu 2017: Päämakuuhuoneen wc-istuimen sisuskalut vaihdettu kokonaan, Lämmitysjärjestelmän remontti,vesi-ilmalämpöpumppuun ja lisätty erillinen lämpimän käyttöveden varaaja 2018: Räystäslautojen, liimapalkkien ja lippojen alapintojen huoltomaalaus 2019: Yläkerran wc:n koneiston vaihto uuteen, puuaidan huoltomaalaus, kaikkien sisäseinien maalaus ja tapetointi 2021: Saunaremontti, samalla uusittu pesuhuoneen katto ja valaistus, uusi poreamme. Ilma-vesilämpöpumpun perushuolto. Pesuhuoneen täyspuhdistus, saumojen uusinta, silikonien uusinta, hohdepinnoitus. Etupihaa uusittu. Ilmanvaihtokoneen moottorit uusittu, ilmanvaihtokanavien täyspuhdistus, säätö ja mitta 2022: Yläkerran wc:n remonttia. Uusittu suihkuseinä, pesuallas, kaappi sekä peilikaappi. Asennettu 2 kpl 11kwh ChargeAmps Aura sähköautojen latausasemaa sekä kuormanjako. Takkaan asennettu uusi arina. 2023: Tiilikaton pesu, myrkytys sekä pinnoitus, harjatiivisteiden uusiminen ja päätytiilien kiinnitys. Aurinkosähköjen asennus katolle ja integrointi sähköautojen latausjärjestelmään. 2024: Ilmavesilämpöpumpun täyshuolto, uusittu ylipaineventtiili. Multisplit ilmalämpöpumppu kahdella sisäyksiköllä asennettu yläkertaan ja yksi erillinen ilmalämpöpumppu asennettu alakertaan. Puupation pesu ja huoltomaalaus. 2025: Philips HUE ulkovalaisimet. Ulkovalaistuksen pesu, hionta ja huoltomaalaus, salaojien kuvaus, Energiatodistus, kuntotarkastus, Jalopuisten ulko-ovien huoltokäsittely Kiinanpuuöljyllä, 2026: Takapihan ulkovesipostin uusinta, Alakerran wc:n koneiston täyshuolto (IDO Aniara 246.271.00.1)
Suunnitellut korjaukset	Ei tiedossa olevia korjauksia
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 01.10.2025 Hopealinna Oy , raportti välittäjältä.
Ylimääräiset vastikkeet	Ei
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutetut autopaikat 6kpl, kaikki autokatospaikkoja. Tämän asunnon autokatoksessa on sähköauton latauspisteet (11kwh) kahdelle autolle.

Isännöitsijä

Isännöitsijäntodistus: 04.08.2026

Kiinteistönhoito

Asukkaat

Jokainen vastaa oman talonsa ja hallinta-alueen kunnossapidosta täysin itsenäisesti.

Lisätietoa taloyhtiöstä

Taloyhtiö on velaton eikä kiinnityksiä ole.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Lähikaupat (K-market ja S-market ovat lähettävillä). Lippulaiva on autolla alle 4km päässä, kävellen alle 3km päässä. Lippulaivassa on metroasema.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Päiväkotikoulu, ala-aste ja yläaste on 850m päässä.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvät pyöräilytiet

Ranta

Ei rantaa

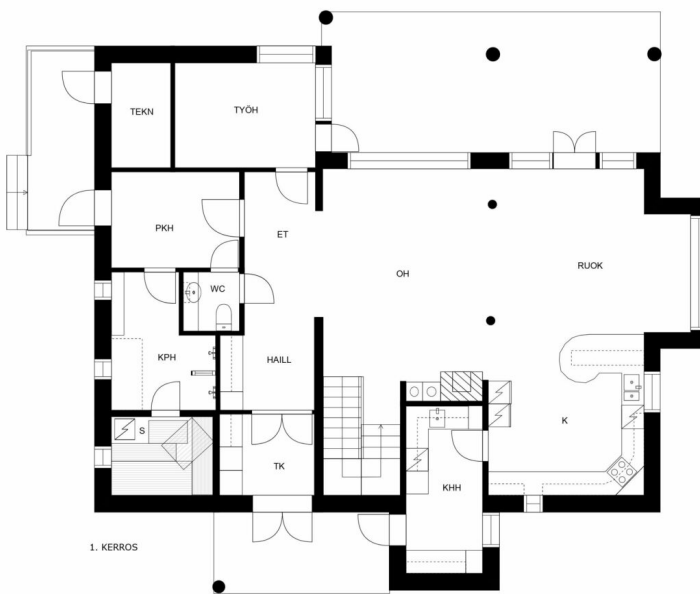
Kaavoitus

Asemakaava

Espoon kaupungin kaavoitusyksikkö ja sähköinen karttapalvelu
kartat.espoo.fi

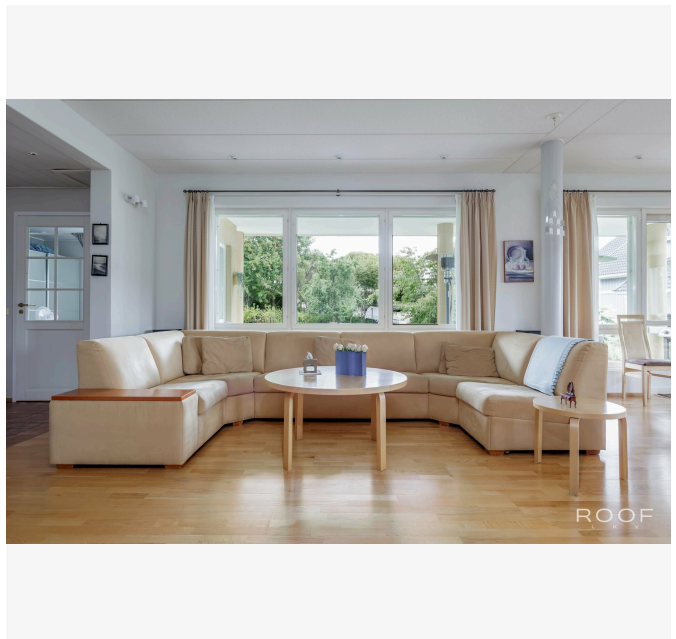
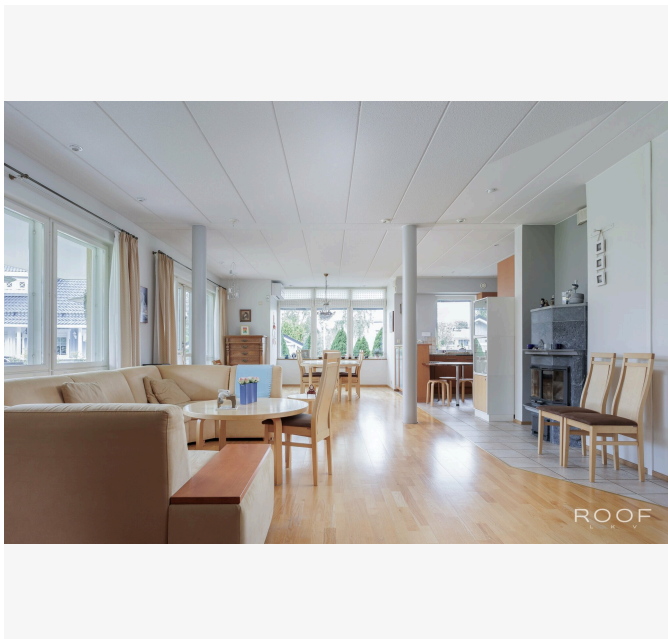
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Petri Kajaan

Kiinteistönvälittäjä LKV, LVV

040 560 4738

petri.kajaan@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