

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!

Valoisa ja viihtyisä paritalokoti merellisessä Laurinlahdessa.

Tervetuloa kotiin, jossa yhdistyvät tilavuus, valoisuus ja luonnonläheinen asuminen!

Tämä vuonna 2004 valmistunut, hyväkuntoinen paritalokoti sijaitsee rauhallisella alueella vehreässä Laurinlahdessa – erinomaisella paikalla lähellä merta, ulkoilumaastoja ja kattavia palveluita. Kahteen tasoon sijoittuva koti on suunniteltu palvelemaan perheen arkea monipuolisesti. Alakerran avara ja valoisa oleskelutila muodostuu olohuoneesta ja tyylikkäästä avokeittiöstä, joka on remontoitu vuonna 2016. Keittiössä on laadukkaat kodinkoneet ja runsaasti työskentelytilaa keittiön saareke lisää myös käytännöllisyyttä. Olohuoneen uudet parketit sekä suuret ikkunat tuovat kokonaisuuteen raikkaan ja kutsuvan tunnelman.

Yläkerrassa sijaitsevat kaksi makuuhuonetta sekä erillinen oleskelutila, joka taipuu helposti perheen tarpeiden mukaan esimerkiksi työskentelyyn, harrastuksiin, lasten leikkitilaksi tai jopa ylimääräiseksi makuuhuoneeksi. Tilat mahdollistavat mukavan arjen myös isommalle perheelle. Alakerran makuuhuoneesta saat toimivan tilan esimerkiksi myös tarvittaessa omalle yritykselle, sillä sinne on oma uloskäynti ja myös kulku alakerran kylpyhuoneeseen. Yläkerrasta löytyy kodinhoitohuone, jossa on myös WC, tila on pintaremontoitu 2021. Sauna ja pesuhuone on uusittu vuonna 2022, joten saunaosastolla pääset nauttimaan nykyaikaisista ja viihtyisistä tiloista ilman remonttihuolia. Ulkotilat kruunaavat kokonaisuuden. Parveke ja terassi avautuvat rauhallisin näkymin leikkipuiston suuntaan, ja länteen suuntautuva parveke kutsuu nauttimaan iltauringosta. Täällä aamukahvi, kesäpäivän lounas tai lasillinen iltauringossa on helppo tehdä osaksi arkea.

Asunnolle kuuluu yksi autopaikka, jossa on sähköautonlatausmahdollisuus. Säilytystilaa löytyy paljon, sillä heti asunnon yhteydessä on varasto, joka helpottaa arkea esimerkiksi arkiteisen, lasten kausitavaroiden ja muun säilytyksen kanssa huomattavasi. Tämän lisäksi huoneistolle kuuluu erillinen kellarikomero. Yhtiö sijaitsee omalla tontilla ja siihen kuuluu yhteensä 6 huoneistoa.

Laurinlahti on tunnettu vehreästä ja merellisestä ympäristöstään. Läheiset rannat, metsät ja ulkoilureitit tarjoavat erinomaiset puitteet ulkoiluun ja vapaa-aikaan. Samalla arjen palvelut ovat helposti saavutettavissa: Lippulaivan monipuoliset palvelut ja Espoonlahden metroasema tuovat kaupat, ravintolat, harrastusmahdollisuudet ja sujuvat yhteydet muualle pääkaupunkiseudulle lähelle.

Tässä kodissa saat nauttia rauhallisesta ja luonnonläheisestä asuinympäristöstä tinkimättä arjen helpoudesta. Tilava pohjaratkaisu, toimivat makuuhuone- ja oleskelutilat, modernisoidut

ROOF
L K V



sauna- ja pesutilat sekä viihtyisät ulkotilat muodostavat kokonaisuuden, johon on helppo ihastua.

Tämä on koti, jossa on tilaa elää, viihtyä ja nauttia – tervetuloa tutustumaan ja ihastumaan paikan päällä!



2.10.2026 | Julkaistu 30.08.2026

Kohdenumero 80530288

Laurinlahti, Espoonlahti, Krattikuja 2a 3, 02320 Espoo

Paritalo, 5H, AVOK, KHH/WC, KPH, WC, S, parveke, varasto, 123,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

498 000 €
(4 032,39 €/m²)

Velaton hinta

498 000 €
(4 032,39 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

314,93 € / kk

Hoitovastike

314,93 € / kk

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneiston lämmityskulut eivät sisälly hoitovastikkeeseen. Huoneiston sähkölämmityksen kuluista vastaa huoneiston haltija.

Yhtiön korjaussuunnitelman mukaiset korjauskustannukset eivät ole sisältyneet hoitovastikkeeseen, vaan ne on peritty ja peritään kunkin korjauksen erityisvastikkeina yhtiökokouksen tai hallituksen päätösten mukaisesti.

Talokohtaiset radonimurit käyttävät huoneistojen 1, 3 ja 5 sähköä. Huoneistot 2, 4 ja 6 suorittavat vuosittain sähkökulutuksesta korvauksena radonimurin käyttökorvauksen, jonka euromäärä vahvistetaan vuosittain yhtiökokouksessa.

Vesimaksu on kulutuksen mukaan. Kylmä vesi 3,62 € kpl/kulutus. Isännöitsijäntodistuksella mainittu 62€/kk on edellisen vuoden kulutuksen perusteella arvioitu summa nykyiselle omistajalle.

Nykyinen sähkönkulutus perustuu omistajan omaan käyttöön ja kulutukseen. Nykyisellä perheellä (4 hengen talous) on mennyt vuonna 2025, noin 18 800 kWh / vuosi.

Osakkeet	241-360
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	5H, AVOK, KHH/WC, KPH, WC, S, parveke, varasto
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	123,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	123,5 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesi (AEG), liesituuletin (Lapetek, huippuimuri), mikroaaltouuni (Integroitu), keittiösaareke, jääkaappipakastin, erillisuuni, astianpesukone ja viinikaappi Liesi: Induktioliesi Työtasot: Puu Seinämateriaali: Maali ja välitilassa mikrosementti Lattiamateriaali: Parketti Keittiö on remontoitu 2016
Pesutilat	Varustus: Suihkuseinä, lattialämmitys, suihku ja peili Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kylpyhuone uusittu 2022
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin Seinämateriaali: Kaakeli ja mikrosementti Lattiamateriaali: Laatta ja mikrosementti Yläkerrassa kodinhoitohuone / WC - joka pintaremontoitu 2021 edellisen asukkaan toimesta. WC, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peili, pesuallas, allaskaappi, bidee-suihku ja lattiakaivo Alakerrassa kylpyhuone, johon kaksi sisäänkäyntiä, joista toinen on yhteydessä makuuhuoneeseen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi kotona toimivan työtilan asiakas WC:n. Alakerran kylpyhuone mikrosementoitu edellisten asukkaiden toimesta. WC, suihkukaappi, lattialämmitys, pesuallas, peilikaappi, bidee-suihku ja sähköinen pyyhekuivain.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Uusittu 2022
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti

Olohuone	Takka: Takkavaraus Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Parketti vaihdettu
Kodinhoitohuone	Varustus: Lattialämmitys ja pesukoneliitäntä Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kuvattu tarkemmin kohdassa erillinen WC
Muut tilat	Yläkerrassa erillinen oleskelutila, joka taipuu moneksi. Harrastehuone, olohuone tai ylimääräinen makuutila. Nykyisillä asukkailla olohuone yläkerrassa.
Näkymät	Vehreät näkymät leikkipuistoon
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Länsi
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kellarikomero ja varasto asunnon yhteydessä
Autopaikka	Pihapaikka sähköpistokkeella Sähkötolpan kulutus tulee suoraan huoneiston omaan laskuun.
Muutostyöt huoneistossa	Nykyinen asukas 2023: Parketti vaihdettu Keittiöön lisätty saareke Keittiön tasot vaihdettu puutasoksi Edellinen asukas: 2022 Yläkerran kylpyhuoneen ja saunan remontointi 2021 Yläkerran kodinhoitohuoneen pintapuolinen remontointi (kaakelit maalattu, tasot uusittu) 2020 Ilmalämpöpumpun asennus 2019 Kylpyhuoneremontti (mikrosementointi) 2016 Keittiöremontti 2016 lattioiden uusiminen
Kauppaan kuuluu	Ilmalämpöpumppu 2020 asennettu ylä- ja alakertaan edellisen asukkaan toimesta.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

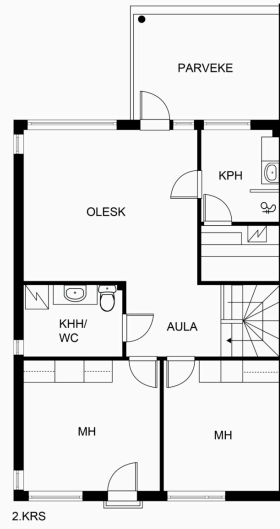
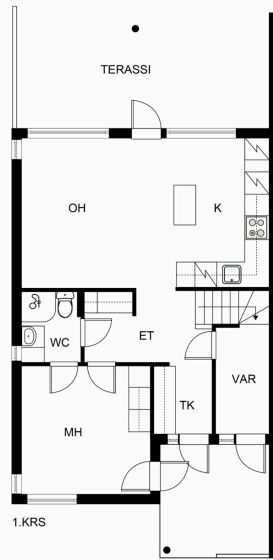
Yhtiön nimi	Asunto Oy Espoon Krattiketo Y-tunnus: 1789166-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 066 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2004
Rakennusateriaali	Betoni ja puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 6
Yhtiön tilat ja varustelu	Väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 18900
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 21.11.2032 E-luku 232
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Taloyhtiölaajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2006 Radontutkimukset 2006 Talokohtaisten radonimureiden asennukset 2009 Kuntotarkastus / asunto 6 2010 Taloyhtiön kellarin hajuongelman selvittäminen ja sähköpääkeskuksen 2013 Salaojien kuvaukset 2016 Kattojen tarkastus ja pesu 2016 Välikattojen tarkistus ja yläpohjan tiivistäminen (höyrysulut ym.) sekä 2017 Runkoviemärin painuman korjaaminen ja tarkastuskaivon siirto. 2017 Asunto 1 parkkipaikan muurin oikaisu 2018 Kellarin porraskuilun seinän rappauksen korjaus 2019 Korjausmaalaukset tarvittavilta osilta rakennusten metalli- ja puuosille. 2019 Aitojen korjaus ja maalaus 2019 Hormien puhdistus ja huippuimureiden vaihto (kaikki huoneistot) 2021 Kattojen tarkastus ja pesu 2023 Salaojien tarkastuskaivojen tarkastus ja pintavesien ohjauksen katselmointi 2023 Jätekatoksen laudoituksen huoltoöljyäminen 1 kerros 2024 Jätekatoksen laudoituksen huoltoöljyäminen 2 kerros 2024 Hormien puhdistus ja huippuimureiden tarkistus (vaihto tarvittaessa) 2025 Lattialämmityksen termostaattien uusiminen 2025 Lämminvesivaraajien uusiminen huoneistot 1-4
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitosuunnitelma 2026-2032 2026 Vesimittarien vaihto (samalla kun yhtiön mittari) 2026 Aurinkopuolen (Etelä-Länsi) puuosien uusimistarpeen arviointi ja uusiminen tarpeen mukaan 2026 Kattojen tarkastus, pesu ja pinnoitus (mikäli koetaan tarpeelliseksi) 2027 Krattivuorentien puoleisen muurin oikaisu/uusiminen 2028-2032 Pihan asfaltoinnin uusiminen (tarkastellaan samalla, onko tarvetta sähkötolppien latauskapasiteetin kasvattamiselle) 2030 Maalattavien seinäpintojen maalaus Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä toimenpiteistä.
Kuntotutkimukset	Asukas on teettänyt kosteusmittauksen 2022 asuntokaupan yhteydessä
Kiinnitykset	900 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Asuntokohtaiset autopaikat, 1/huoneisto. Taloyhtiöllä 3 vieraspaikkaa. Hallitus päättää vieraspaikkojen mahdollisesta antamisesta toistaiseksi jonkun asukkaan/huoneiston käyttöön.
Kiinteistönhoito	Asukkaat
Lisätietoa taloyhtiöstä	Pihan puurakenteinen terrassi lisätty jälkeempäin ja on osakkaan kunnossapitovastuulla. Ilmalämpöpumppu ja siihen liittyvät korjaukset osakkaan vastuulla. yhtiöjärjestyksen mukaan § 16. Vastuunjako Mikäli osakkeenomistaja muuttaa huoneistoaan tai siellä olevia laitteistoja siten, että ne eivät enää ole samantasoisia yhtiön muiden huoneistojen kanssa, vastaa osakkeenomistaja huoneistonsa osalta kaikista samantasoisuustason ylittävän osan ylläpito- ja korjauskustannuksista sekä edellä mainituista asioista johtuvista välillisistä kustannuksista. Tämä koskee myös sellaisia mahdollisia rakenteita tai asioita, jotka sijoittuvat varsinaisen huoneistotilan ulkopuolelle. Osakkeenomistaja vastaa takan ja uunin lisäksi myös tähän liittyvästä piipusta ja hormista ja näihin liittyvistä kuluista huoneistonsa osalta (esim. nuohous). Osakkeenomistaja vastaa umpiolasielementeistä niiden ikkunarakenteiden osalta, joissa umpiolasin lisäksi on yhtiön vastuulla oleva ulkolasi. Mikäli umpiolasi (myös lasitiili) on suoraan ulkoilmaan yhteydessä oleva ainoa lasielementti, vastaa yhtiö tästä.

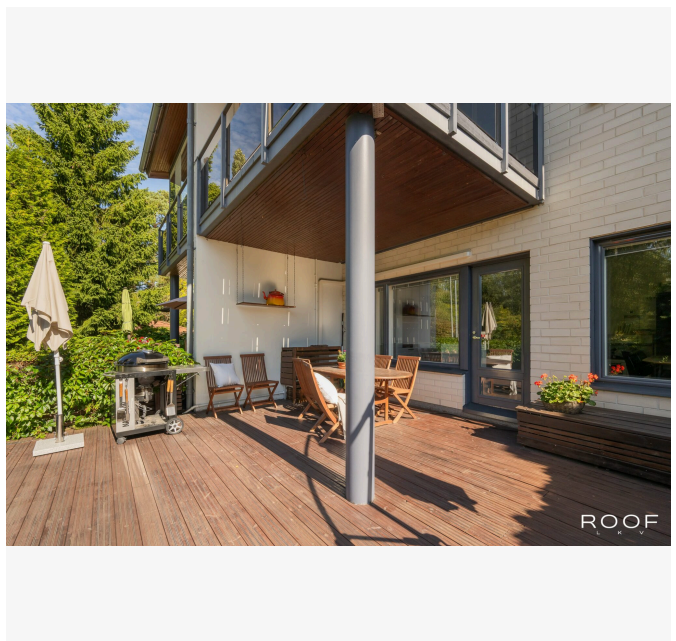
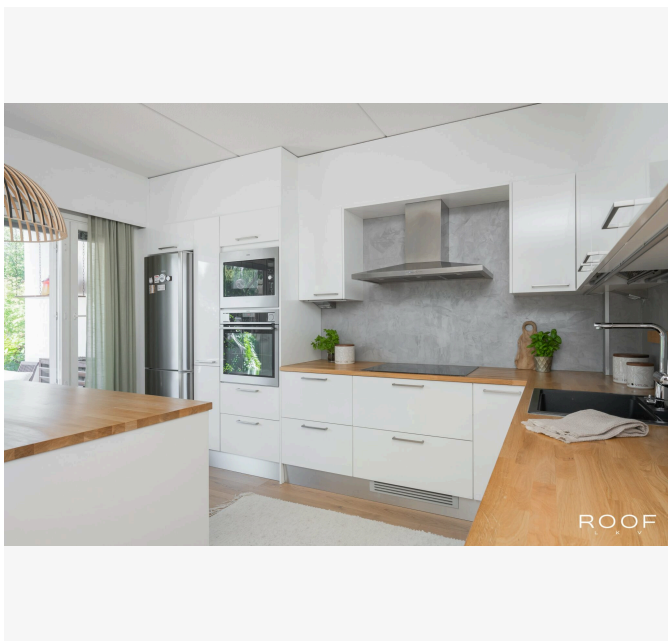
MUITA TIETOJA

Palvelut	Monipuoliset kaupalliset palvelut löytyvät läheisestä Lippulaiva ostoskeskuksesta, jossa on runsaasti liikkeitä, ravintoloita ja muita arjen palveluita. Espoonlahden metroasema sijaitsee Lippulaivan yhteydessä, joten ostos- ja palvelukeskus yhdistyy luontevasti myös joukkoliikenteeseen. Krattikuja 2 sijaitsee viihtyisässä Laurinlahdessa, merellisessä ja rauhallisessa ympäristössä Espoonlahden kupeessa. Alueella yhdistyvät luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet ja sujuva arki. Lähellä avautuvat merenranta, metsät ja vehreät ulkoilumaastot, jotka tarjoavat hienot puitteet lenkkeilyyn, ulkoiluun ja vapaa-aikaan. Arjen palvelut löytyvät kätevästi lähialueelta. Laurinlahdessa toimii muun muassa Laurinlahden päiväkotit, ja alueella on useita päiväkotit- ja koulumahdollisuuksia. Laurinlahti tarjoaa rauhallisen kodin lähellä merta, mutta samalla kaikki sujuvan arjen kannalta tärkeä on käden ulottuvilla. Luonto, palvelut, päiväkodit, koulut ja toimivat joukkoliikenneyhteydet tekevät alueesta viihtyisän ja käytännöllisen paikan asua.
Liikenneyhteydet	Laurinlahden sijainti tarjoaa hyvät yhteydet eri puolille Espoota ja Helsingin suuntaan. Alueelta on bussiyhteyksiä metroasemille, ja Länsimetron M1-linja kulkee Kivenlahdesta Helsingin keskustan kautta Vuosaareen. Espoonlahti ja Soukka ovat vain muutaman minuutin metromatkan päässä toisistaan.
Kaavoitus	Asemakaava
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAA-ANTAVA - EI MITTAKAAVASSA





Rebecca Bethell

LKV

0404161482

rebecca.bethell@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