

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!

Tervetuloa tutustumaan todella viehättävään kaksioon Länsi-Herttoniemessä!

Tämä Hiihtomäentiellä sijaitseva 48,7 neliöinen läpitalon kaksio tarjoaa todella toimivan kodin. Hyväkuntoinen asunto sijaitsee vuonna 1954 rakennetun talon toisessa kerroksessa. Asunnon tilaratkaisu on selkeä ja käytännöllinen. Kodin keskipisteenä toimii valoisa olohuone, jossa on hyvin tilaa niin oleskeluun, kuin ruokailuryhmällekin. Vuonna 2019 remontoitu erillinen keittiö tuo arkeen sujuvuutta ja jättää olohuoneen rauhalliseksi oleskelutilaksi. Makuuhuoneessa on tilaa sängyn lisäksi myös säilytysratkaisuille. Koko asunnossa on yhtenevä laualattia joka kruunaa tämän upean kokonaisuuden. Kylpyhuone on kompakti ja käytännöllinen ja varustettu pesukoneliitännällä.

Taloyhtiöstä löytyy monipuolisia tiloja osakkaiden käyttöön, kuten sauna, pesutupa ja varastotilaa. Yhtiöstä löytyy myös kuntosali, joka tarjoaa mahdollisuuden kuntoiluun kätevästi omassa taloyhtiössä. Taloyhtiössä asuu paljon pitkäaikaisia asukkaita ja valtaosa asunnoista on omistajiensa asuttamia.

Sijainti palvelee sujuvaa arkea. Metroasema ja bussipysäkit ovat lähellä ja Herttoniemen monipuoliset palvelut, kuten kauppakeskus Hertsu ovat helposti saavutettavissa. Asunnolta on myös lyhyt matka uudistettuun Herttoniemen urheilupuistoon sekä upeat lenkkeilymaastot Vanhankaupunginlahden suuntaan.

Tule tutustumaan tähän viihtyisään kotiin, jossa yhdistyvät toimiva pohjaratkaisu, kattavat lähipalvelut sekä hyvät kulkuyhteydet!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi
OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN! I can provide services also in English.

Get a roof.
<http://www.roof.fi>



30.9.2026 | Julkaistu 06.09.2026
Kohdenumero 80529951

ROOF
L K V



Länsi-Herttoniemi, Herttoniemi, Hiihtomäentie 27 A 2,
00800 Helsinki

Kerrostalo, 2h, k, kph, et, 48,7 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

238 000 €

(4 887,06 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

238 000 €

(4 887,06 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

367,15 € / kk

Hoitovastike

365,25 € / kk

Muu vastike

1,90 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Muu vastike: laajakaistavastike

Vesi

25 € / hlö / kk

Saunamaksu

15 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikka: 20,00€/kk

Kuntosali: 10,00€/kk, avainpanttimaksu 100 €.

Varasto rappusten alla: 10,00€/kk

Varastotila kellari: 20,00€/kk

Autotallit 2 kpl Susitie 16. on vuokrattu pienen kokonsa takia osakkaille pyörävarastoksi, 55€/kk.



HUONEISTO

Osakkeet

108-112

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, k, kph, et

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

2/4

Asuintilojen pinta-ala

48,7 m²

Kokonaispinta-ala

48,7 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaus tapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Keittiö	Seinät: Maali Lattiat: Lauta Väliä: Laminaatti Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin, Integroitu mikroaaltouuni
Pesutilat	Seinät: Laatta Lattiat: Kaakeli Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peiliäappi, Vesikiertoinen räätipatteri
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinät: Maali Lattiat: Lauta
Olohuone	Seinät: Maali Lattiat: Lauta
Säilytystilat	Osakkeenomistajien käytössä on asunnon numerolla varustettu ullakko- ja kellarikomero.
Muutostyöt huoneistossa	Keittiöremontti vuonna 2019
Viat ja vahingot	Yhtiön tiedossa olevat muut muutostyöt: 2005 Kylpyhuoneremontti, pinnat, vesieriste, lattiakaivo Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hiihtomäentie 27 Y-tunnus: 0234605-6
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-043-0103-0007, 091-043-0103-0003
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 4 164 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2060 Vuosivuokra: 26 450,64 € Vuokra on sidottu 1.1.2012 alkaen elinkustannusindeksiin (10/1951 indeksi on 100 ja perusvuokra 2470 €). Kaupunki on perinyt täysimääräistä vuokraa 1.1.2021 alkaen.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1954 Käyttöönotto: 1954
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 43

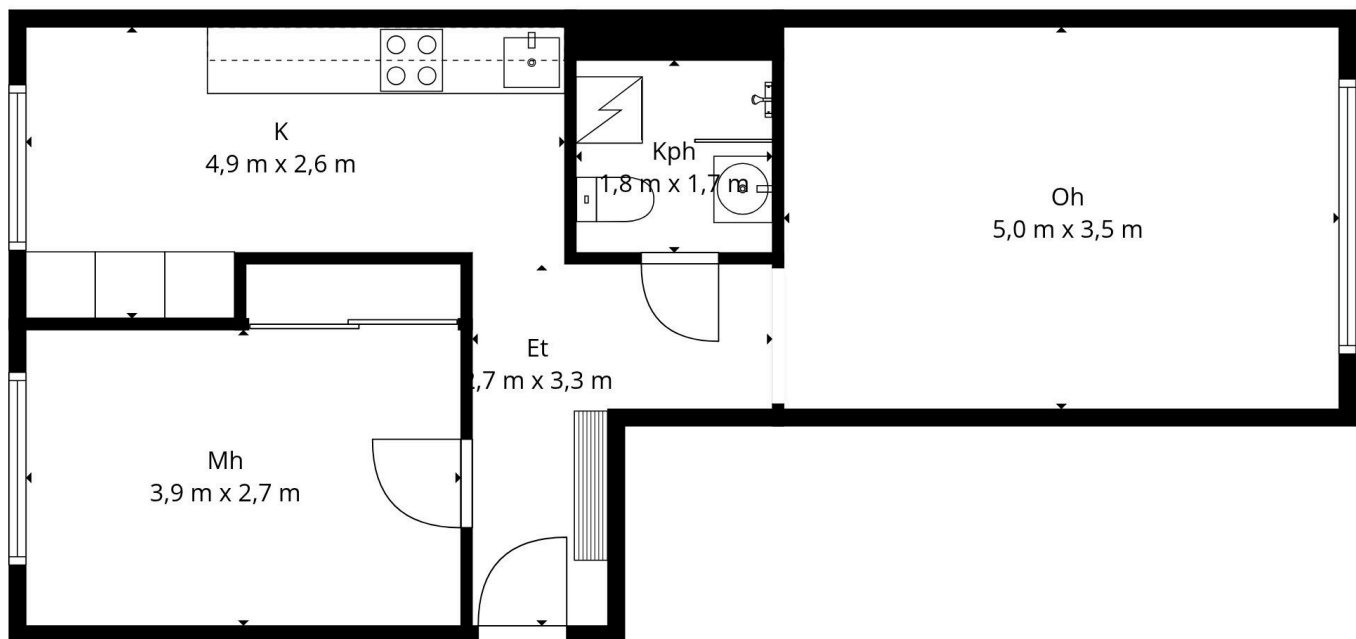
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, askarteluhuone, kaapeli-tv, mankeli, ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone, kellarikomero, lastenvaunuvarasto, pyörävarasto ja ullakkokomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 15.11.2029
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025: Asukaspihojen aitojen / sokkelin huoltomaalaus 2025: Palovaroittimien hankinta jokaiseen asuntoon (uusinta 10 vuoden välein) 2024: Jätekatoksen huoltomaalaus 2024: Ilmanvaihtohormien/kanavien nuohous, venttiilien puhdistus (10-vuoden välein), hormien kunnon kartoitus 2024: Puiden kuntokartoitus/huonokuntoisten puiden kaadot 2024: Rappujen ulko-ovien kunnostus 2022: Ilmanvaihtokanavien puhdistus- ja säätötyö 2021: Kiinteistön Ivis- ja rakennustekninen kuntokartoitus 2019: Vesikaton ja katon iv-hormien paikkakorjaustyöt 2019: Patteriverkoston säätötyöt 2018: Korvausilmaventtiilien asennus asuntoikkunoihin (kaikkiin loppuihin asuntoihin) 2018: Katon lapetikkaiden ja kulkusiltojen uusiminen ja turvakiskojen lisääminen 2014: Piha-alueen kulkuteiden korjaus 2013: Susitie 16 portaiden peruskorjaus (Majavatien puoleinen pääty) 2012: Katon IV-hormien sateensuojakatoksien asennus katolla 2012: Yleisten tilojen ja asuntojen lukituksen uusiminen 2011-2012: Patteriverkoston perussäätötyöt ja uudet patteriventtiilit 2011: Putkiremontti, tehty perinteisellä tavalla sisältäen vesi- ja viemäriputkien uusimisen, kylpyhuoneiden peruskorjauksen, sähkönousut ja asuntomittarit uusittu 2011: Ilmanvaihtokanavien puhdistus/säätötyö 2011: Hiihtomäentie 27 talonmiehen asunto sekä 2 kpl liiketiloja muutettu 3 asunnoksi, jotka on myyty v. 2012 2006: Lämmönjakohuoneen alakeskuksen uusiminen 2005: Parvekkeiden uusiminen, julkisivujen paikkakorjaus ja maalaus 2003: Jätekatoksen rakentaminen 2001: Pohjaviemärit uusittu: Susitie 16 1999: Pohjaviemärit uusittu: Hiihtomäentie 27 1995: Tiilikatteet uusittu: Susitie 16 1990: Asuinhuoneistojen ikkunat vaihdettu uusiin 1985: Tiilikatteet uusittu: Hiihtomäentie 27

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksen 2026 mukainen arvio tulevista korjauksista v. 2026–2030 ja kustannusarviot: 2026: Kaukolämmönalakeskuksen ja lämmönsiirtimen uusiminen yhdessä As. Oy Hiihtomäentie 25 kanssa (20 000 €) 2026: Tiilikaton puhdistus kuumavesipainepesulla ja suoja-pinnoistus (15 000 €) 2026: Pohja- ja pystyviemärien huuhtelu / painepesu 10–15 vuoden välein (15 000 €) 2027: Katon pellitysten ja räystään puuosien huoltomaalaus (5 000 €) 2027: P-alueen korjaustyöt / sähköpistokkeiden uusiminen / sähköautojen latauspisteet (toteuttaminen v. 2027) (16 000 €) 2028: Ikkunoiden ja parvekeovien huoltokorjauksia (15 000 €) 2028: Julkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus/kuntokartoitus (8 000 €) 2029: Porrashuoneiden seinien ja kattojen maalaus (20 000 €) 2030: Porrashuoneen mosaiikkibetonin hionta ja vahaus (15 000 €) Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	2 231 700 €
Taloyhtiön vuokratuotot	8 937,28 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	15 autopaikkaa yhtiön hallinnassa. Paikat on varustettu sähköpistokkeella. Pihapaikat: 15 kpl
Isännöitsijä	Suur-Helsingin Asuinkiinteistöt Oy Janne Marttunen Kauppakartanonkatu 8 00930 Helsinki (09) 343 6240 toimisto@shak.fi Isännöitsijäntodistus: 26.08.2026
Kiinteistönhoito	Huolto-yhtiö Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

.....

MUITA TIETOJA

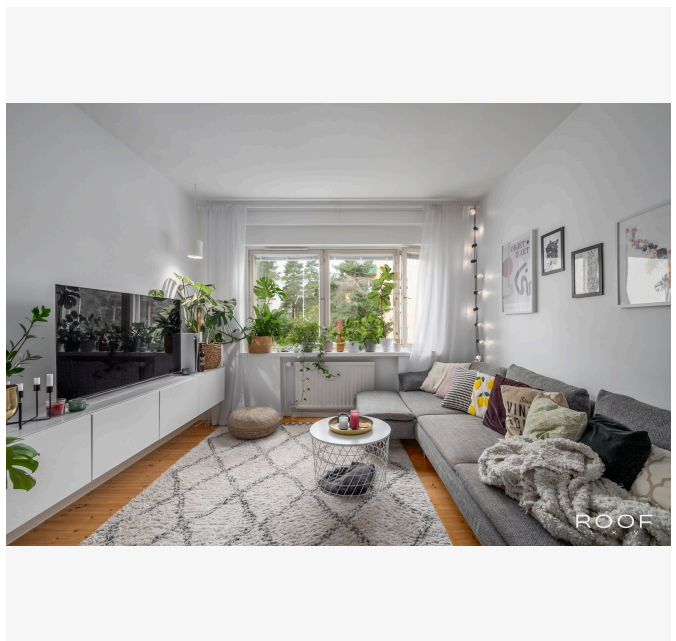
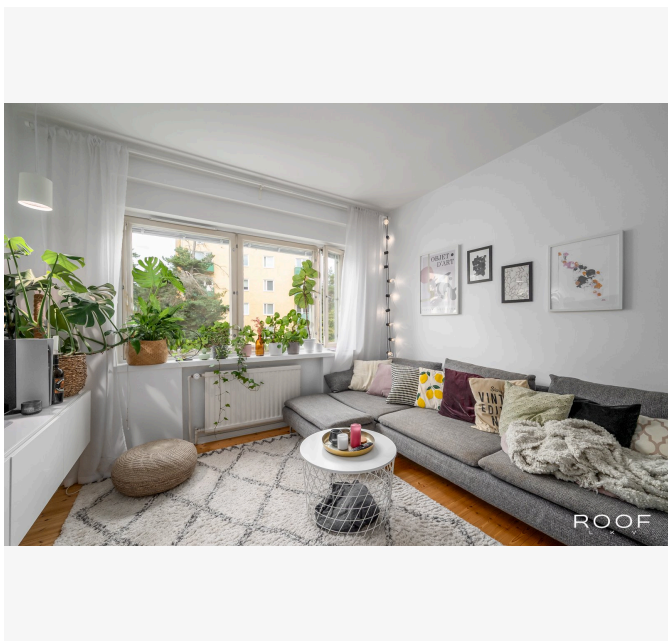
Palvelut	Kauppakeskus Hertsi, n. 1 km. Lidl Herttoniemi, n. 1 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Herttoniemenrannan ala-asteen koulu, n. 450 m. Herttoniemen yhteiskoulu, n. 800 m. Päiväkoti: Päiväkoti Satama, n. 1,4 km. Pilke päiväkotit Taipapomppu, n. 1,5 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, hyvä kulkuyhteys ja sujuvat yhteydet omalla autolla
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, puh. +358 9 310 1691, www.hel.fi
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Duarte Tammilehto
Myyntineuvottelija
050 341 1676
duarte.tammilehto@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

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