

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!

Upea ja avara lähes 100 m²:n koti Kauniaisten sydämessä

Tervetuloa tutustumaan tähän tilavaan 96,5 m²:n neljän huoneen kotiin erinomaisella paikalla Kauniaisissa. Tässä kodissa yhdistyvät väljyys, toimiva pohjaratkaisu ja keskeinen sijainti – kaikki Kauniaisten palvelut ja liikenneyhteydet ovat aivan lähellä.

Asunnon avara ja käytännöllinen pohjaratkaisu tarjoaa runsaasti mahdollisuuksia erilaisiin elämäntilanteisiin. Reilunkokoiset huoneet, suuret ikkunat ja hyvä tilantuntu tekevät kodista valoisan ja viihtyisän. 2-3 makuuhuonetta antavat tilaa niin perheelle, vieraille kuin työhuoneellekin.

Tilava olohuone muodostaa kodin luontevan sydämen ja tarjoaa hienot puitteet sekä yhdessäoloon että suuremmankin seurueen kestitsemiseen. Olohuoneen yhteydessä oma tv-katseluhuone. Erillinen keittiö tuo arkeen käytännöllisyyttä ja pitää ruoanlaiton omana kokonaisuutenaan. Tässä kodissa on sitä väljyyttä, jota uudemmista asunnoista on usein vaikea löytää.

Kotia on vuosien varrella kunnostettu ja päivitetty. Pintoja ja kaapistoja on uusittu, ja taloyhtiön linjasaneerauksen yhteydessä myös kylpyhuone sekä asunnon tekniikkaa on uudistettu. Kokonaisuus tarjoaa hyvän pohjan tehdä kodista juuri oman näköinen.

Sijainti on yksi tämän kodin ehdottomista vahvuuksista. Kauniaisten keskusta palveluineen on kävelytäisyydellä. Kaupat, kahvilat, apteekki, kirjasto, koulut ja monipuoliset liikuntapalvelut löytyvät läheltä, ja juna-asemalta pääsee nopeasti Helsingin keskustaan ja muualle pääkaupunkiseudulle. Kauniaisten vehreät asuinalueet ja erinomaiset ulkoilumaastot alkavat lähes kotiovelta.

Myös taloyhtiö on tämän kodin suuri vahvuus. Asunto Oy Maisterinkulma on omalla tontilla sijaitseva, erittäin hyvin hoidettu yhtiö, jossa suuret peruskorjaukset on tehty kattavasti. Yhtiössä on rakennettu hissit, siirrytty maalämpöön ja toteutettu laaja linjasaneeraus. Lisäksi vesikatto on peruskorjattu, asennettu aurinkosähköjärjestelmä sekä kunnostettu julkisivut ja uusittu ikkunat. Energiatehokkuudesta kertoo hyvä B-energialuokka.

Asukkaiden käytössä on lisäksi harvinaisen monipuoliset yhteiset tilat, uima-allas ja sauna, pesutupa, kuivaushuone, askarteluhuone sekä hyvät säilytystilat.

Tervetuloa tutustumaan tähän toimivaan kokonaisuuteen!

Lisätiedot sekä esittelypyynnöt:

Jukka Nortta

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

ROOF
L K V





3. kaupunginosa, Helsingintie 4 B 10, 02700 Kauniainen

Kerrostalo, 4h, k, kph, erill.wc, lasit.parveke, 96,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

365 180,96 €

(3 784,26 €/m²)

Velkaosuus

54 819,04 €

(568,07 €/m²)

Velaton hinta

420 000 €

(4 352,33 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

1 018,08 € / kk

Hoitovastike

463,20 € / kk

Rahoitusvastike

554,88 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike koostuu useasta pääomavastikkeesta (POV1-POV9) eri lainoille. Vesivastike-ennakko 15 €/hlö/kk (tasaus kulutuksen mukaan marraskuussa). Saunamaksu 25 €/kpl/kk.

Vesi

15 € / hlö / kk

Saunamaksu

25 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kylmä autopaikka 8 €/kk, tavallinen autopaikka 12 €/kk, sähköauto-autopaikka 20 €/kk, autotalli pieni 48 €/kk, autotalli pieni leveä 60 €/kk, autotalli iso 72 €/kk, autotalli iso leveä 84 €/kk. Vesitasauslaskutus suoritetaan kerran vuodessa marraskuussa 31.10. lukemilla. Kohteessa on Kamstrup-etäluentajärjestelmä. Osakkaan vaihtuessa tehdään vesitasauslaskutus. Taloyhtiössä on huoneistokohtaiset vesimittarin etälukijat, jotka ovat osakkaan vastuulla.

HUONEISTO

Osakkeet

1294-1486

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4h, k, kph, erill.wc, lasit.parveke

Huoneluku

4

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia	1/3
Asuintilojen pinta-ala	96,5 m ²
Kokonaispinta-ala	96,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alaa ei ole mitattu, joten se voi poiketa ilmoitetusta pinta-alasta. Pinta-ala voi olla ilmoitettua suurempi tai pienempi. Suositellaan pinta-ala mittausta.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Siisti toimiva keittiö, jossa tilaa myös ruokailupöydälle. Keittiössä erittäin runsaasti säilytystilaa. Induktioliesi, liesituuletin, erillisuuni, astianpesukone, jääkaappi, pakastin, jääpalakone. Seinät ovat pääasiallisesti maalattu, lattia on laminaattia.
Pesutilat	Raikas ja tilava kylpyhuone. Allas, allaskaappi, hana, pyyhekuivain, peili, wc-istuin, bidee, lasinen suihkuseinä, suihku, lattialämmitys. Seinät sekä lattia on laatoitettu. Kylpyhuoneen saneeraus 2018.
Erillinen WC	Käytännöllinen erillinen wc. Wc-istuin, allas, allashana, allaskaappi, valopeili, bidee, pesukoneliitäntä. Seinät ovat maalattu, lattia on laattaa.
Makuuhuoneet	Kaksi rauhallista makuuhuonetta. Makuuhuoneissa tilavat liukuovikaapistot vaatteiden sekä tavaroiden säilyttämiseen. Seinät ovat tapetoidut sekä maalatut, lattia on laminaattia.
Olohuone	Suuri ja erittäin valoisa olohuone, josta uloskäynti koko huoneiston levyiselle lasitetulle parvekkeelle. Olohuoneen yhteydessä tv-huone sekä ruokailutila, johon mahtuu koko perhe ruokailemaan. Lattia on laminaattia, seinät ovat maalattu.
Muut tilat	Sisäänkäynnin aulatila, jossa erittäin runsaasti säilytystilaa kaapistoissa.
Ikkunat	Lämpöikkunat ja kolmilasinen
Näkymät	Läpitalonhuoneisto. Vehreälle etu- sekä takapihalle
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Kaapistot ja kellarikomero Taloyhtiössä on kellarikomero, 15 itsenäistä varastoa (vuokrattavia) sekä kylmäsäilytystilat.
Autopaikka	Autopaikat jaetaan jonotusperiaatteella.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei



KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Maisterinkulma Y-tunnus: 0127297-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0235-0003-0400-0001

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 6 364 m² Taloyhtiöllä kaksi omaa tonttia: Helsingintie 4 (kiinteistötunnus 235-3-400-1, 3 910 m²) ja Helsingintie 6 (kiinteistötunnus 235-3-400-2, 2 454 m²). Korttelinumero 400, kaupunginosa 3, Kauniainen.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1975 Käyttöönotto: 1975
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 45
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Askarteluhuone, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, uima-allas, jäähdytetty kellari, väestönsuoja, pesutupa, mankeli, kellarikomero, kaapeli-tv ja pyörävarasto Kaksi kerrostaloa (Helsingintie 4 ja Helsingintie 6), 45 asuinhuoneistoa, 13 autotallia, 14 tolppapaikkaa, 6 sähköistettyä autopaikkaa, 9 parkkipaikkaa, sauna ja uima-allastila (talo 4), irtaimistovarastoja, väestönsuoja 80 m², kylmäsäilytystilat, 14 vuokrattavaa varastoa, aurinkovoimala 61 kWp
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 16.03.2033
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

Vesikaton korjaus
1995
Käyttövesisiirrin ja lukot uusittiin
1997
Parvekkeet
1999
Lämpöikkunat
2000
Kylpyhuonekorjauksia
2001
Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö
2002
Sokkeleiden vesieristys, pihatyöt ja asfaltointi
2004
Ikkunoiden maalaus
2004
Kaapelitelevisioon liittyminen
2004
Uima-allastilan saneeraus
2005
Autosähkötolppien lisääminen
2005
Pihavalaistusta lisättiin
2005
Ulko-oviin koodilukot
2008
Käyttöveden lämmönsiirrin
2009
Jäteaitauksien lautaverhoilun uusiminen
2009
Pohjoissivujen elementtien saumaus
2010
Kunnossapitotarveselvitys Inspecta Oy
2010
Pesulaan pesukone
2011
VTT putkiston kuntotutkimus
2011
Viemäriputkien kuvaus ja huuhtelu
2012
Uima-altaan pohjalaattojen kunnostus
2012
6 talon edustan asfalttipaikkaus
2012
Bauer vedenkäsittelylaite lämmitysverkkoon
2013
Putkiremontin hankesuunnitelma Raksystems Oy
2013
Putkiurakan projektijohtajan nimeämisen selvitys
2014
Uudishissiurakan toteutussuunnittelut aloitettiin, Suomen Hissikonsultti Oy
2014
Uudishissiurakka, Helsingin Laatusaneeraus Oy
2015-2016
Maalämpöön siirtyminen, Tom Allen Senera
2017
Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu, Pen&Hammer
2017
Linjasaneeraus, viemäreiden sukitus, käyttöveden, sähköjen ja tietoliikenneverkon uusiminen, Saneerauskolmio Oy

	2018-2019
	Sähköautojen latauspaikat (6 kpl), Saneerauskolmio Oy
	2019
	IV-kanavien nuohous
	2019
	Kunnossapitotarveselvitys, Tapiolan Lämpö Oy
	2019
	Bauer vedenkäsittelylaite käyttövesiverkkoon, Saneerauskolmio Oy
	2019
	Katon korjauksen suunnittelu, Kattohoiva Oy
	2020
	Vesikaton peruskorjaus
	2021
	Talosaunan kunnostaminen
	2021
	Julkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus, Kiwa Inspecta Oy
	2021
	Aurinkosähköjärjestelmä
	2022
	Julkisivujen ja ikkunoiden korjaussuunnittelu
	2023
	Leikkitelineen uusiminen
	2024
	Julkisivun kunnostus ja ikkunoiden uusiminen
	2024
	Parvekkeiden pintojen kunnostus
	2024
	Puisten ulko-ovien ja puupaneelipintojen korjaus ja huoltomaalaus
	2025
	Porraskäytävien takaovien ulkolippojen korjaukset
	2026
	Talopesulaan uusi mankeli
Suunnitellut korjaukset	Lukituksen uusiminen
	2027
	Viemäreiden huuhtelu ja kuvaus
	2027
	IV-kanavien nuohous ja säätö
	2026
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
	Seuraavan viiden vuoden (2026-2030) kunnossapitotarve: pihasuunnitelman päivittäminen (2026), IV-kanavien nuohous ja säätö (2026), lukituksen uusiminen (2027), viemäreiden huuhtelu ja kuvaus (2027).
Kuntotutkimukset	2011 (VTT putkiston kuntotutkimus), 2021 (julkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus, Kiwa Inspecta Oy)
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä
	Asbestia havaittu huoneistojen keittiöiden välitilan laatoituksessa sekä keittiön muovimatossa ja sen liimassa. Tieto IST:stä.
Kiinnitykset	2 705 200 €
Taloyhtiön vuokratuotot	18 223,20 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei
	Osakkailla: Ei

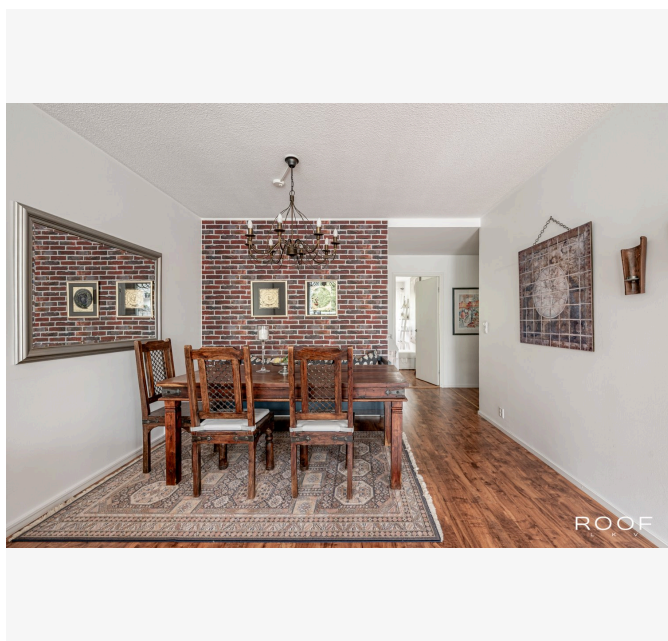
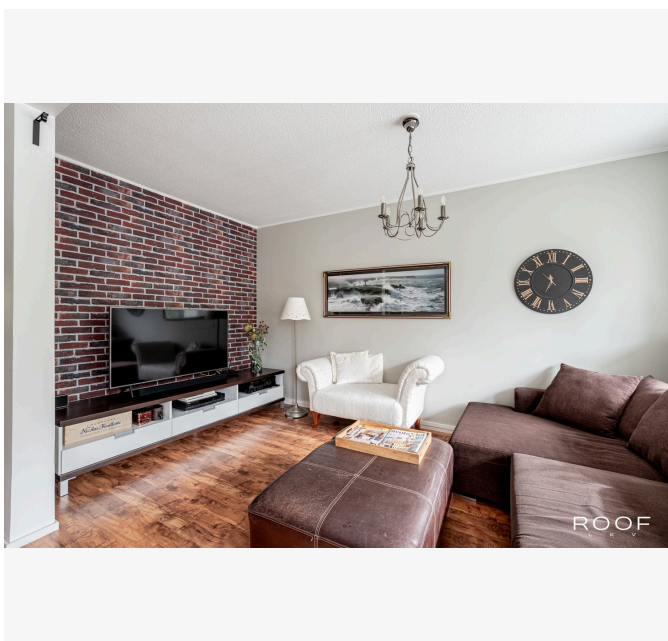
Autopaikat	Autopaikkoja yhteensä 45 kpl: 13 autotallia, 19 sähköistettyä autopaikkaa (joista 6 sähköautojen latauspistettä) ja 5 kylmää autopaikkaa. Autotalleja erikokoisia: pieni (48 €/kk), pieni leveä (60 €/kk), iso (72 €/kk), iso leveä (84 €/kk). Autotallit: 13 kpl Pihapaikat: 32 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 19 kpl
Isännöitsijä	Fluxio Isännöinti oy Jari Pellas Tekniikantie 4 B 02150 Espoo +358103390533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 10.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyritys Selco Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä 45 asuinhuoneistoa kahdessa kerrostalossa (Helsingintie 4 ja 6). Asukasluku 78. Tilikauden 2025 kirjanpidollinen tulos 48,00 €. Hoitovastikejäämä 53 516,71 €. Vakuutus: laaja kiinteistön täysarvo, If Vahinkovakuutusyhtiö Oy.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kauniaisissa on kauppa (K-Market Grankulla), S-market, Varuboden, apteekki, terveyskeskus, pankki, kirjasto, uimahalli, liikuntakeskus, ravintoloita ja kahviloita.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kasavuoren koulu (suomenkielinen peruskoulu), Grankulla samskola (ruotsinkielinen koulu), Kauniaisten lukio / Grankulla gymnasium Päiväkoti: Kauniaisissa useita päiväkoteja, mm. Päiväkoti Metsätähti ja Päiväkoti Hagelstam
Liikenneyhteydet	Kauniaisten juna-asema (lähijuna, E, U ja L-junat) noin 500–800 m etäisyydellä Helsingintie 4:stä. Junalla Helsingin keskustaan noin 20–25 minuuttia. Kehä I ja Turuntie (vt 1) lähellä omalla autolla liikkuville. Bussipysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoja kaavoituksesta antaa Kauniaisten kaupunki puhelin: 09-50561.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Kauniainen on yksi Suomen arvostetuimmista asuinalueista, tunnettu viihtyisyydestään, vehreydestään ja hyvistä kouluistaan. Taloyhtiö on hyvin hoidettu, laajat remontit tehty (linjasaneeraus 2018–2019, maalämpö 2017, julkisivu ja ikkunat 2024, vesikatto 2021). Energialuokka B. Hissi kaikissa rappukäytävissä. Uima-allas ja sauna taloyhtiössä. Täällä viihtyy!



ROOF
L K V





Jukka Norta

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 046 1415

jukka.norta@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