

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!

Harvinainen helmi, elämäntapa, jossa järvimaisemien rauha ja sujuvat yhteydet kohtaavat!

Tämä ei ole vain omakotitalo, vaan oma rauhallinen satama arjen keskellä. Suojaisassa pihapiirissä saat nauttia elämästä täysin omassa rauhassa, ilman katseita ympäriltä ja silti kaikki on helposti saavutettavissa.

Vuonna 2020 valmistunut omakotitalo yhdistää modernit tilaratkaisut, energiatehokkaan asumisen ja rauhallisen sijainnin avarien järvi- ja peltomaisemien äärellä. Suuret ikkunapinnat tuovat maiseman osaksi kodin oleskelutiloja ja päästävät luonnonvalon kauniisti sisään.

Kodin avara sydän muodostuu yhtenäisestä olohuoneen, ruokailutilan ja avokeittiön kokonaisuudesta. Korkea huonekorkeus lisää tilan tuntua, ja kiertoilmataikka tuo lämpöä sekä tunnelmaa. Tyylikkään keittiön varusteluun kuuluvat kivitasot, induktioliesi, kaksi monitoimiuunia ja erillinen pakastin. Kolme makuuhuonetta, vaatehuone, kaksi wc:tä sekä käytännöllinen kodinhoitohuone tekevät kokonaisuudesta toimivan myös lapsiperheen arkeen. Tyylikkäässä kylpyhuoneessa on kaksi suihkua, ja oma sauna heti valmiilla kiukaalla kutsuu rentoutumaan. Talon pinnat, kalusteet ja kodinkoneet ovat laadukkaat ja harkiten suunnitellut. Asumismukavuudesta ja energiatehokkuudesta huolehtivat vesikiertoinen lattialämmitys, sisäilmalämpöpumppu, ilmalämpöpumppu ja aurinkopaneelit.

Oma 2 835 m²:n tontti tarjoaa runsaasti tilaa oleskeluun ja vapaa-aikaan. Suurelta lasitetulta terassilta avautuvat rauhoittavat näkymät ympäröivään maisemaan, ja erillinen iso ulkoterassi porealtaineen viimeistelee viihtyisän pihapiirin. Vuonna 2023 valmistuneessa talousrakennuksessa on kahden auton autokatos, sähköauton latauspiste sekä lämmin varasto.

Vanhakartanon luonnonläheisessä ympäristössä yhdistyvät harvinaisella tavalla oma rauha ja sujuva arki. Talo on suunniteltu ja sijoitettu tontille siten, että pihapiiri ja sisätilat tuntuvat uskomattoman hiljaisilta ja suojaisilta. Samalla Kehä III:n kautta avautuvat huikean nopeat yhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua. Lähialueelta löytyvät päiväkodit, koulut ja päivittäistavarakauppa, ja myös julkisen liikenteen yhteydet palvelevat lähellä sijaitsevan Niipperin ja Juvankartanon suunnalla. Kiinteistö sijaitsee yleiskaava-alueella, ja sitä ympäröivä avoin maalaismaisema sekä järvinäkymät luovat sijainnille aivan omanlaisensa tunnelman.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Mira Järvinen, Myyntipäällikkö, Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV
040 835 0271 / mira.jarvinen@roof.fi

ROOF
L K V



OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN?

I can provide services also in English.

Jag kan betjäna också på svenska.

Onko oma asuntosi myymättä? Kauttani saat maksuttoman arvion
asunnostasi sekä tarjouksen myyntityöstä. Soita 040 835 0271!

Get a ROOF!

www.mirajärvinenkv.fi

www.roof.fi



1.10.2026 | Julkaistu 13.09.2026

Kohdenumero 80529992

Vanhakartano, Isovaarinkuja 7, 02920 Espoo

Omakotitalo, 4h, avok, kph, s. 2 x wc, vh, khh, ak, var, 120 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

599 000 €

(4 991,67 €/m²)

Velaton hinta

599 000 €

(4 991,67 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kiinteistövero

Vuoden 2026 kiinteistövero on 1 230,33 €.

Kiinteistövero tarkistetaan vuosittain, muutokset
veron määrään ovat mahdollisia.

Jätevesijärjestelmä

Pienpuhdistamon tyhjennys noin 1-2 kertaa

vuodessa, kustannus noin 100 €/tyhjennyskertaa.

Tyhjennystarve määräytyy puhdistamon
täyttymisen mukaan.

Sähkönkulutus ja -kustannus

Vuoden 2025 kokonaiskulutus noin 17 500 kWh.

Tästä sähköautojen lataukseen on kulunut
arviolta noin 5 000 kWh ja porealtaan
lämmitykseen noin 3 500 kWh.

Jätehuolto

Jätehuollosta vastaa Rosk'n Roll. Jätehuollon
kustannukset määräytyvät voimassa olevan

hinnaston sekä sovitun jäteastian tyhjennysvälin
mukaisesti.

Kulutusperusteiset kustannukset voivat

vaihdella merkittävästikin riippuen mm.

sopimuksista, kulutustottumuksista ja

henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat

siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

ASUNTO

Hallintamuoto	Kiinteistö
Huoneistositelmä	4h, avok, kph, s. 2 x wc, vh, khh, ak, var
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	120 m ²
Kokonaispinta-ala	136 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pääpiirustusten ja myyjän ilmoituksen mukaan asuinrakennuksen huoneistoala on 120 m² ja kerrosala 136 m², joka käsittää 3xMH, ET, VH, 2xWC, K, R, OH, KHH, PE, S. Epävirallisen huoneistorekisteriotteen mukaan asuinrakennuksen huoneistoala on 120 m², kerros- ja kokonaisala 136 m².
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, astianpesukone, liesi, liesituuletin ja kaksi erillistä monitoimiuunia joista toisessa mikro ja höyrytoiminnot ja toisessa kiertoilmauuni. Lämpölaatikko. Liesi: Induktioliesi Työtasot: Kivitaso Seinäateriaali: Maali ja välitilalevytys Lattiamateriaali: Vinyyli
Pesutilat	Varustus: Suihku (2kpl) ja lattialämmitys Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peilikaappi, peili, bidee-suihku ja lattialämmitys Seinäateriaali: Maali ja kaakeli Lattiamateriaali: Laatta ja vinyyli
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Heti valmis -sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Vinyyli Vaatekaapistot
Olohuone	Takka: Kiertoilmatakka Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyyli Kiertoilmatakka
Kodinhoitohuone	Varustus: Tila pesutornille, lattiakaivo, lattialämmitys, pesukone, kuivausrumpu ja pesukoneliitäntä Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta

Muut tilat	Eteisessä liukuovikaapistot
Terassi	Kyllä Iso lasitettu terassi takapihan suuntaan ja iso ulkoterassi porealtaalla.
Säilytystilat	Lämmin ulkovarasto, vaatehuone ja kaapistot
Autopaikka	Autokatospaikka
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

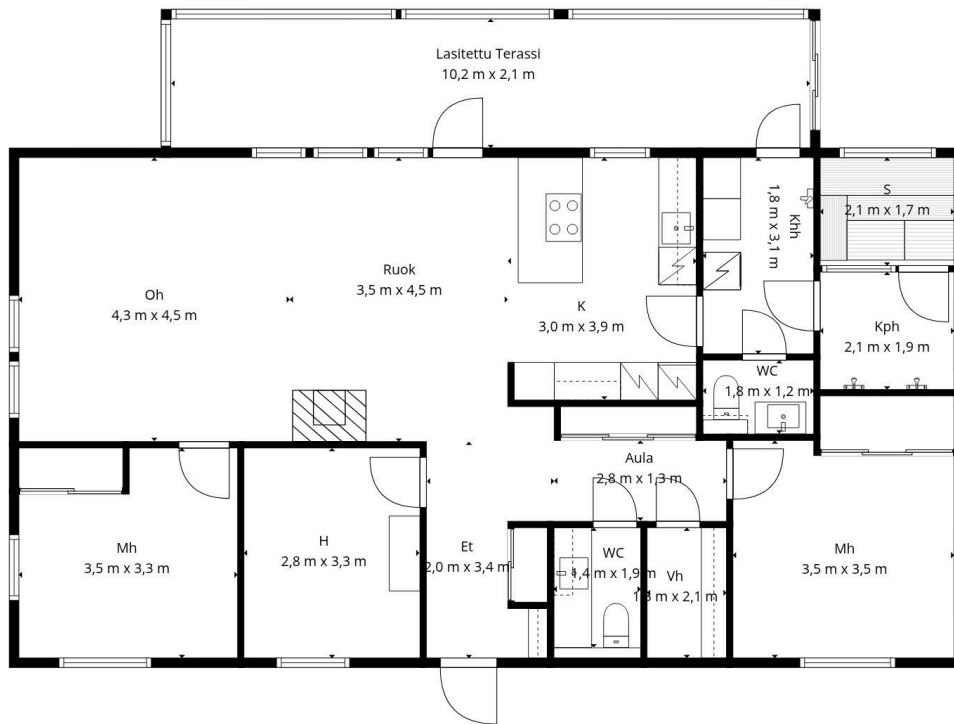
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: BOTORP Kiinteistötunnus: 49-413-1-61 Tyyppi: Tila
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 0,2835 ha
Rakennusoikeus	Kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen kerrosala on rakennusluvan mukaan 120 k-m ² . Lisäksi talousrakennukselle on merkitty 15 k-m ² kerrosalaa. Mahdollinen lisä- ja uudisrakentaminen määräytyy voimassa olevan kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan lupaharkinnan perusteella.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2020 Käyttöönotto: 2020 Rakentaminen alkanut: 2019 Loppukatselmus: 2023 Rakennuslupa myönnetty 13.12.2019 Käyttöönottokatselmus pidetty 31.08.2020. Loppukatselmus pidetty 20.12.2023.
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Muut rakennukset	Talousrakennus (Autokatos-/varastorakennus) Vuonna 2023 valmistunut kahden auton autokatos ja lämmin varastorakennus. Rakennuslupa on myönnetty 13.12.2020 ja loppukatselmus suoritettu 20.12.2023. Varustettu sähköauton latauspisteellä. Pääpiirustusten mukaan talousrakennuksen kerrosala on 18,5 m ² ja kokonaisala 59,5 m ² , joka käsittää autokatoksen ja varaston. Epävirallisen huoneistorekisteriotteen mukaan talousrakennuksen kerrosala on 18 m ² ja kokonaisala 60 m ² .
Lämmitysjärjestelmä	Sisäilmalämpöpumppu (Flexit), takka, vesikiertoinen lattialämmitys, auronkopaneelit. ja ilmalämpöpumppu

Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 20.06.2029 Energiatodistus laadittu rakennuslupaa haettaessa.
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: 5G-antenni Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Sähkö	3 x 25A Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	2026 - Nuohous - Flexit sisäilmalämpöpumpun huolto 10/2022 - Aurinkopaneelien (6,4 kW) asennus

MUITA TIETOJA

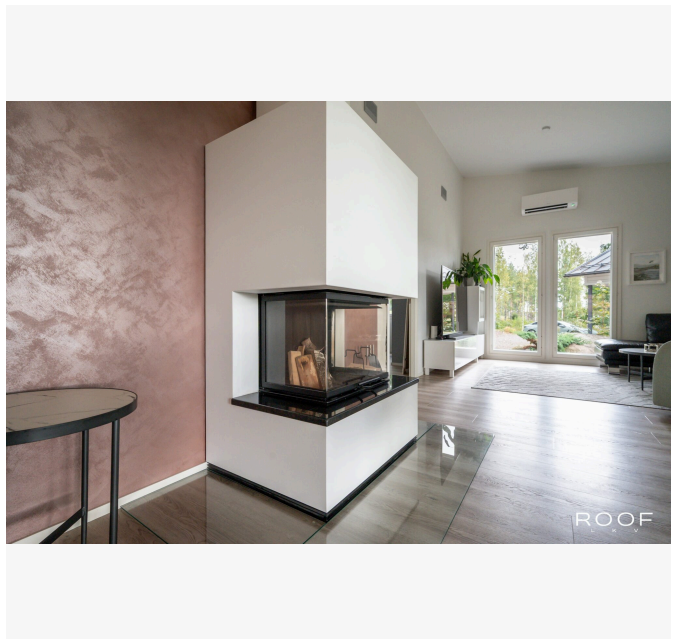
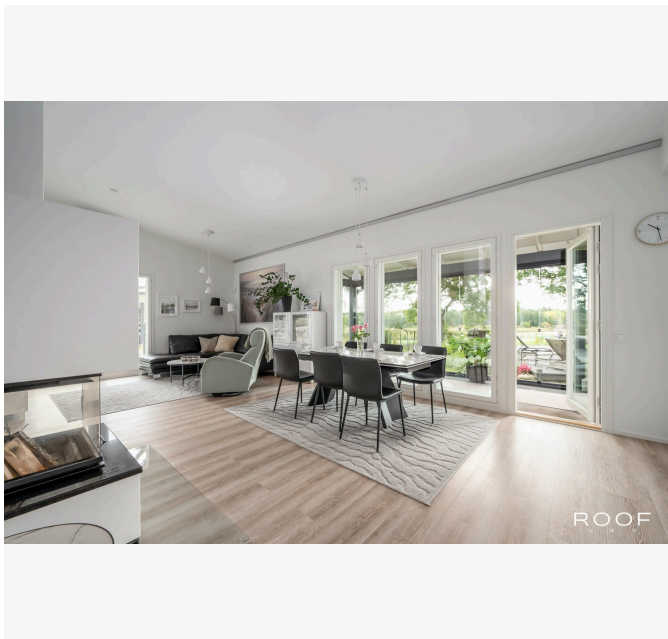
Liikenneyhteydet	Alueelta on hyvät yhteydet autolla eri puolille Espoota ja pääkaupunkiseutua. Joukkoliikenneyhteydet palvelevat alueen asukkaita Niipperin ja Juvankartanon suunnalla.
Tie perille	Kyllä
Kaavoitus	Yleiskaava Yleiskaava (049-722300) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 15.11.2021 Voimaantulopvm: 13.3.2024 AME = Avoimen maisematilan elinkeinoalue Lisätietoja kaavoituksesta antaa Espoon kaupunki, puh. 09 8162 5500 (vaihde). Lähialueen kaavoitushankkeisiin, alueen tietoihin ja palveluihin voi tutustua Espoon kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartat.espoo.fi Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Välitysliike ei vastaa kaavoitustietojen tai muiden viranomaistietojen mahdollisista muutoksista. Ostajan tulee tutustua alueen voimassa oleviin ja vireillä oleviin asemakaavoihin sekä muihin alueen suunnitelmiin ennen ostotarjouksen tekemistä. Tarvittaessa välittäjä opastaa karttapalvelun käytössä – kysy lisätietoja välittäjältä.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Kohde sijaitsee lentomelualueella LDEN 50-55 dB.



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 kolmiolla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvasssa 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.





Mira Järvinen

Myyntijohtaja, Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

+358 40 835 0271

mira.jarvinen@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