

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 tilavaan ja lämminhenkiseen paritalokotiin Vuosaaressa! Päättävän tien päässä sijaitseva asunto tarjoaa rauhallisen asuinympäristön ja runsaasti tilaa koko perheen tarpeisiin.

Koti jakautuu kolmeen kerrokseen, mikä mahdollistaa niin yhteisen ajanvieton kuin oman rauhan jokaiselle perheenjäsenelle. Kodin sydän on näyttävä, korkeaa tilaa oleva olohuone, jonka tunnelman viimeistelee takka. Suuret tilat ja korkea huonekorkeus luovat avaran ja viihtyisän kokonaisuuden. Olohuoneesta on suora käynti hyvän kokoiselle takapihalle, joka tarjoaa mainiot puitteet lasten leikeille, yhdessäololle ja kesäpäivistä nauttimiseen.

Tunnelma kodissa on kauttaaltaan lämmin ja rauhallinen. Kolmeen tasoon jakautuva pohjaratkaisu sopii erinomaisesti perheelle, joka arvostaa väljyyttä, toimivuutta ja mahdollisuutta järjestää tilat elämäntilanteensa mukaan.

Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla, ja sitä on kunnostettu vuosien varrella. Aivan asunnon vieressä sijaitseva Heteniitynkenttä tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet liikuntaan ja ulkoiluun. Kenttäalueella toteutetaan mittava peruskorjaus, jonka yhteydessä jalkapallokentälle rakennetaan uusi täyteaineeton tekonurmi ja alueelle toteutetaan talvikäyttöön tekojäärata. Liikunta-alueet valmistuvat vaiheittain, ja tekojää on tarkoitus ottaa uudelleen käyttöön vuonna 2027.

Vuosaari on merellinen ja luonnonläheinen kaupunginosa, jossa monipuoliset palvelut, koulut, päiväkodit sekä hyvät ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet ovat lähellä. Alueen puistot, rannat ja laajat ulkoilureitit tekevät siitä erityisen viihtyisän paikan lapsiperheille. Metron ja sujuvien liikenneyhteyksien ansiosta myös Helsingin keskustaan pääsee vaivattomasti.

Yhtiöjärjestyksen mukaan 7h+k+s

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Lauri Kuusela, LKV / 040 511 7101 tai lauri.kuusela@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.

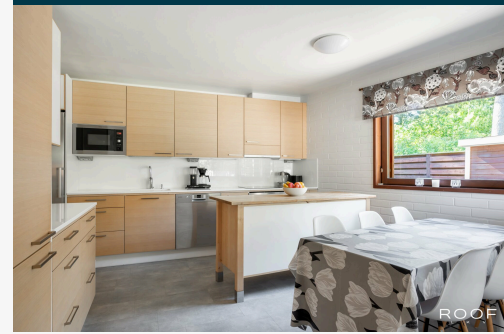
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 13.09.2026

Kohdenumero 80530273

ROOF
L K V



Vuosaari, Koukkusaarentie 21 A, 00980 Helsinki

Paritalo, 5-6h, takkahuone, keittiö, parvi, 3 x wc, kph, sauna, takapiha, 180 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

428 000 €

(2 377,78 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Sähkönkulutus ollut vuonna 2025 n. 14.000 kWh

Velaton hinta

428 000 €

(2 377,78 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

259 € / kk

Hoitovastike

259 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiön perimä hoitovastike määräytyy seuraavasti:

-Vesilaskut määräytyvät huoneistokohtaisen vedenkulutuksen perusteella käytettyjen m³ mukaan.

-Vakuutusmaksut määräytyvät vakuutusyhtiön laskuerittelyn mukaisesti.

-Kiinteistövero määräytyy verotoimiston veroerittelyn mukaisesti.

Muut taloyhtiön kulut jaetaan hallituksen yksimielisen päätöksen mukaisesti. Mikäli yksimielistä päätöstä ei ole, kulut jaetaan 4 § mainittujen lattiapinta-alojen suhteessa.

Yhtiövastikkeella katetaan taloyhtiön puhtaanapitokustannukset, katujen kunnossapitomaksut, taloyhtiön vakuutusmaksut, vesi- ja jätevesimaksut, kiinteistöverot sekä taloyhtiön yhteisten sähköjen kustannukset.

Kukin osakas vastaa lisäksi hallitsemansa huoneiston omista sähkö- ja lämmityskustannuksista.



HUONEISTO

Osakkeet 1-25

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 5-6h, takkahuone, keittiö, parvi, 3 x wc, kph, sauna, takapiha

Huoneluku 5

WC-tiloja 3

Kerros/Kerroksia 1/3

Asuintilojen pinta-ala 180 m²

Muiden tilojen pinta-ala 0 m²

Kokonaispinta-ala 180 m²

Pinta-alan peruste Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 180 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, astianpesukone, erillinen pakastin, liesi, erillisuuni, liesituuletin ja mikroaaltouuni Liesi: Induktioliesi Seinäateriaali: Maali/tiili Lattiamateriaali: Vinyyli Puustellin upea keittiö
Pesutilat	Varustus: Suihku, kylpyamme, allaskaappi, peilikaappi ja lattialämmitys Seinäateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Alakerran wc VARUSTUS: Wc-istuin SEINÄT: Laatta LATTIA: Kivi
	Keskikerros VARUSTUS: Wc-istuin, peili, lavuaari SEINÄT: Laatta LATTIA: Marmori
	Yläkerta VARUSTUS: Wc-istuin, peilikaappi, allaskaappi SEINÄT: Laatta LATTIA: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali, tapetti ja tiili Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Takka: Takka Seinäateriaali: Tiili Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhoitohuone	Varustus: Pesukoneliitântä, kuivauskaappi, lattialämmitys ja pesuallas Seinäateriaali: Tapetti ja laatta Lattiamateriaali: Laatta
Näkymät	Puistomaiset näkymät.
Autopaikka	Asunnolla on kaksi autopaikkaa isännöitsijätodistuksen mukaan.
Muutostyöt huoneistossa	2005: Yläkerran makuuhuoneen jakaminen väliseinällä, alakerran kylpyhuoneen remontti 2015: Katto uusittu 2016: Keittiön remontti 2018: Apukeittiö, kiuas ja alakerran wc uusittu 2019: Ilmalämpöpumppu uusittu 2024: Lämpöpatterit ja lämminvesivaraaja uusittu 2025: lv kanavat nuohottu, lattiarajojen tiivistykset

Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Normaali irtain.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

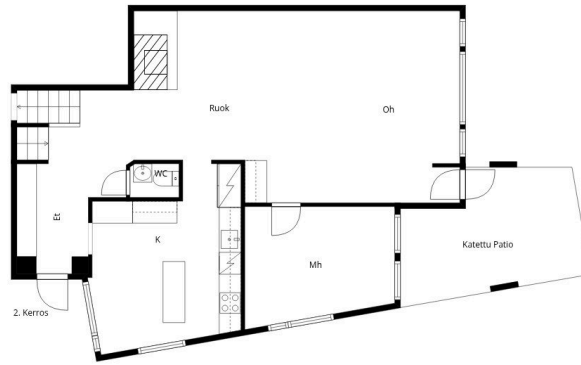
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Koukkusaarentie 21 Y-tunnus: 0422546-9
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-054-54068-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 596 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983 Käyttöönotto: 1983
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 3
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Huoneistoihin A, B ja C kuuluu erilliset kylmät varastotilat.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 17.06.2034
Kuntotutkimukset	Kuntotutkimus: 04.08.2026 Kuntotarkastuksen yhteydessä ei havaittu merkittäviä rakenteellisia vikoja tai puutteita. Lisätietoa saa välittäjältä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välitysliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

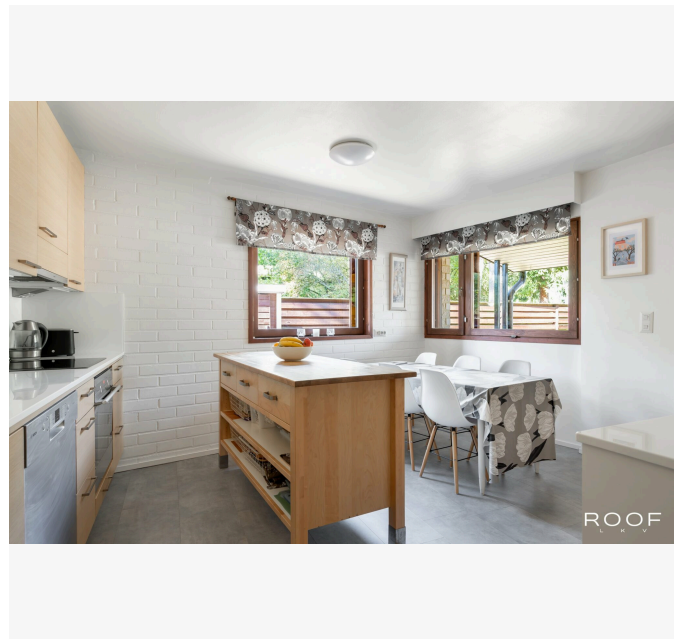
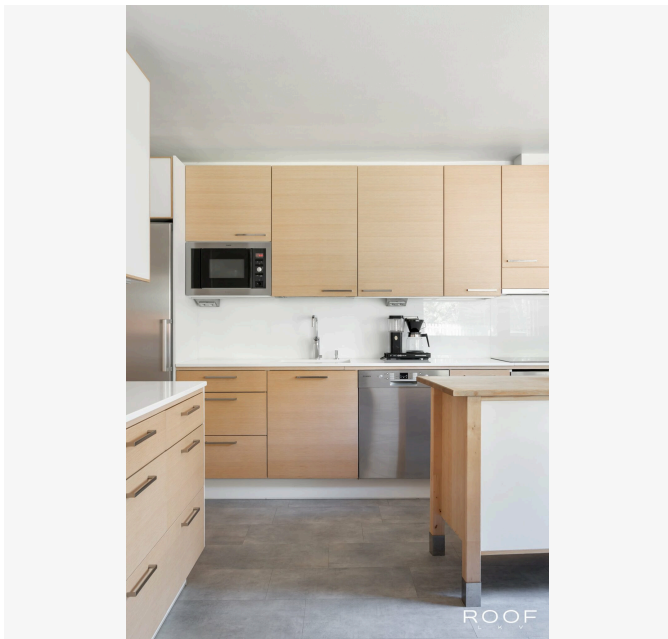
Autopaikat	Huoneistot A ja B käyttöönsä yhteensä neljä autopaikkaa ja huoneistot C ja D yhteensä yhden autopaikan. Pihapaikat: 5 kpl
Isännöitsijä	Isännöitsijäntodistus: 25.08.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiöllä ei ole yhtiölainaa. Yhtiöjärjestyksen mukaan: 5 § Kukin osakkeenomistaja vastaa hallitsemiensa huoneistojen yllä, - kunnossapitokustannuksista kaikkien rakenteiden osalta itse. Kukin osakkeenomistaja vastaa hallitsemiensa huoneistojen vakuutusturvan ulkopuolelle jäävien huoneistokohtaisten korjausten korjauksista itse.

MUITA TIETOJA

Kaavoitus	Asemakaava 1. Kallahden uudistus Vuosaaren Kallahtea uudistetaan lähivuosina kokonaisvaltaisesti. Tätä varten kaupunki laatii suunnitteluperiaatteet, jonka yhteydessä tutkitaan muun muassa millainen lisärakentaminen ja päiväkotiuudistus Kallahteen sopii. Hanke suunnitteilla. Lähialueella mahdollisesti käynnissä ja suunnitteilla olevista kaavamuutoshankkeista voi aiheutua urakoinnin aikana rakennuspöly, -melu sekä liikennehaittaa. Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin huolellisesti. Lisätietoja antaa: Helsingin kaupunki asemakaavoitus Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki p. (09) 310 1691 https://kartta.hel.fi/
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	-



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Lauri Kuusela

Myyntijohtaja, LKV, LVV

040 511 7101

lauri.kuusela@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