

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!

Ruusunmarjatie 11 – Tämä monien mahdollisuuksien koti.

Tämä Oulun kaupungin edullisella vuokratontilla (ja vuokra-aikaa on vuoteen 2045 asti!) on rakennettu vuonna 1998. Kohteen tekee erityiseksi sen kyljessä oleva, erillinen yksiö. Yksiö pitää sisällään runsaiden neliöiden lisäksi toimivan keittiön sekä kylpyhuoneen – tämä mahdollistaa esimerkiksi yritystoiminnan harjoittamisen omassa kodissasi, kuten etätyötilan, parturikampaamon, hierontavastaanoton – vain taivas on rajana! Perheen lapsille tämä voi olla myös hyvin mieleinen, oma valtakuntansa.

Isomman puolen tiloista on pidetty hyvää huolta vuosien varrella ja remonttejakin on keretty tehdä jo mukava määrä. Laadukas Puustellin keittiö laadukkaine kodinkoneineen on asennettu vuonna 2025. Eteisen lattia sekä lattialämmityskaapelit on uusittu samana vuonna, ja samalla myös perusteellinen kylpyhuone, kodinhoitohuone ja saunaremontti toteutettiin ammattilaisen toimesta.

Pohjaratkaisu on toimiva myös isommalla puolella ja lapsiperheen arkea palveleva – makuuhuoneita on kolme, ja kodinhoitotila on varustettu runsain kaappitiloin ja pöytätasoin. Tilasta on myös kulku suoraan ulos ja yksiön puolelle, joten ulkokautta ei asuntojen välillä tarvitse kulkea. Säilytystilaa on runsaasti kaapistojen, autotallin ja varaston ansiosta. Lisälämmönlähteenä talossa toimii ilmalämpöpumppu sekä varaava takka ja talon keskellä.

Takapihan puolella on runsaasti nurmialuetta ja talousrakennuksessa säilyy suurempikin määrä kulkuvälineitä. Piha-alue on myöskin suojaisa ja näköesteitä naapureihin päin on runsaasti. Piha-alueelta löytyy myös parkkitilaa useammalle autolle. Talo sijaitsee tien päässä, ja tulevan kotinne ohi ei ole läpikulkuliikennettä.

Sijainti ei tällä kodilla myöskään ole hassumpi. Alueella on upeat metsäiset maisemat ja loistavat ulkoilureitit niin asukkaille kuin heidän kotieläimillekin, mutta kaikki tarvittavat palvelut ovat muutaman minuutin päässä. Uusi Herukan alakoulu on muutaman minuutin pyöräilymatkan päässä, samoten useita päiväkoteja löytyy parin kilometrin säteellä. Lähimmälle moottoritien rampille ajaa kätevästi n. viidessä minuutissa, ja Ritaharjun nopeasti kehittyvät ja kasvavat palvelut ovat myös kivenheiton päässä.

Esittelyt ja lisätiedot:

Joel Vehkalahti

Myyntipäällikkö LKV, BBA

040 1565 451

joel.vehkalahti@roof.fi

ROOF
L K V





30.9.2026 | Julkaistu 27.09.2026

Kohdenumero 80533753

Herukka, Ruusunmarjatie 11, 90800 Oulu

Omakotitalo, 4h, aula, k, kph, khh, s, wc + Yksiö (1h+k, kph), AT + var., 180,4 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

235 000 €

(1 302,66 €/m²)

Velaton hinta

235 000 €

(1 302,66 €/m²)

Kiinteistövero

454,96 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Sähkön vuosikulutus viisihenkisellä perheellä n. 20 000 kWh / vuosi. Sisältää käyttösähkön ja lämmityksen. Pörssisähkön viimeisen 12 kk keskihinnalla laskettuna kokonaiskustannus noin 200 €/ kk.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

4h, aula, k, kph, khh, s, wc + Yksiö (1h+k, kph), AT + var.

Huoneluku

5

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

2

Kerros/Kerroksia

1-2/2

Asuintilojen pinta-ala

180,4 m²

Muiden tilojen pinta-ala

46,6 m²

Kokonaispinta-ala

227 m²

Pinta-alan peruste

Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Asuintilojen huoneistoala on 132,2m² + 48,2m² (yksiö). Talousrakennuksen huoneistoala 46,2m², kerrosala on 50,7m². Asuinrakennuksen kerrosala 212m².

Kunto

Hyvä

Keittiö	Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti ja Yksiö: Muovimatto Isomman puolen keittiön varustus: Puustellin laadukas keittiö sekä integroidut kodinkoneet (pl. kylmäkoneet). Jääkaappi, pakastinkaappi, induktioliesi, uuni, liesituuletin, astianpesukone. Runsaasti kaappitilaa sekä niemeke jossa kaapistot molemmin puolin. Yksiön keittiön varustus: astianpesukone, keraaminen liesi, liesituuletin. Jääkaappi ja pakastinkaappi yksiön puolelta neuvoteltavissa erikseen.
Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Isomman puolen kylpyhuoneen varustus: Lattialämmitys, suihku, peili, allaskaapisto. Yksiön kylpyhuoneen varustus: Suihku, lattialämmitys, wc-istuin, pyykinpesukoneliitäntä.
Erillinen WC	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta Varustus: wc-istuin, lattialämmitys, peili, allaskaapisto,
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti Isommalla puolella on kolme makuuhuonetta. Yksiön puolella olohuoneen vieressä alkovi. Yksiön puolella lattiamateriaalina muovimatto, seinät maalattu.
Olohuone	Takka: Varaava takka-leivinuuniyhdistelmä. Nuohottu vuosittain. Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhuutohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta Varustus: Puustellin kalusteet, pyykinpesukoneliitäntä, paikka pyykkitorille, pöytätasot, lattialämmitys, lattiakaivo, kulku suoraan ulos takapihan puolelle terassille.
Muut tilat	Yläkerran aulatilat lattiamateriaali: Parketti. Seinät: Maalattu.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty
Terassi	Kyllä Terassit asunnon etuosassa ja takaosassa. Lisäksi yksiöllä oma terassi.
Säilytystilat	Runsaasti kaapistoja, talousrakennus (eristetty autotalli, varasto ja kellari).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Kiinteät kaapistot, kiinteät valaisimet, spottivalot, sälekaihtimet, verhotangot ja tavanomainen tarpeisto, polttopuut.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 564-77-232-15 Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 927 m ² Tyyppi: Tasamaatontti Vuokranantaja: Oulun Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2045 Vuosivuokra: 479,44 €
Rakennusoikeus	E-luku: 0.3
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1998 Käyttöönotto: 1998 Loppukatselmus: 2002
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Hissi	Ei
Muut rakennukset	Autotalli Autotallin yhteydessä varasto sekä kellari.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö: Sähköpatterit, varaava leivinuuni-takkayhdistelmä, kaksi ilmalämpöpumppua. Lattialämmitykset märkätiloissa, eteinen, wc. Yksiön puolella toinen ilmalämpöpumpuista, patterit ja kylpyhuoneessa lattialämmitys.
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 09.02.2036
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Valokuitu Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Ulko-ovien uusinta 2024. Keittiöremontti (Puustelli) 2025. WC ja eteisen lattia uusittu (+ lattialämmityskaapelit) 2025. Perusteellinen kodinhoitohuone, kylpyhuone ja saunaremontti vedeneristeineen 2025.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei

MUITA TIETOJA

Palvelut	Sale Herukka n. 1,6km. K-market Pateniemenranta n. 2,5km. Ritaharjun Ideapark ja Ritaharjun kasvavat, monipuoliset palvelut 6km päässä. Hyvät lenkkeilymaastot ja lenkkipolut lähellä, Toimivat pyörätieverkostot Ouluun ja Haukiputaan suuntaan.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Herukan uusi alakoulu n. 2,4km. Pateniemen yläkoulu 3km. Päiväkotit: Riekonmarjan päiväkotit alle 1 km.

Liikenneyhteydet

Linja-autopysäkki n. 0,5km. Lyhyt, alle 5min ajomatka lähimmälle moottoritien rampille.

Tie perille

Kyllä

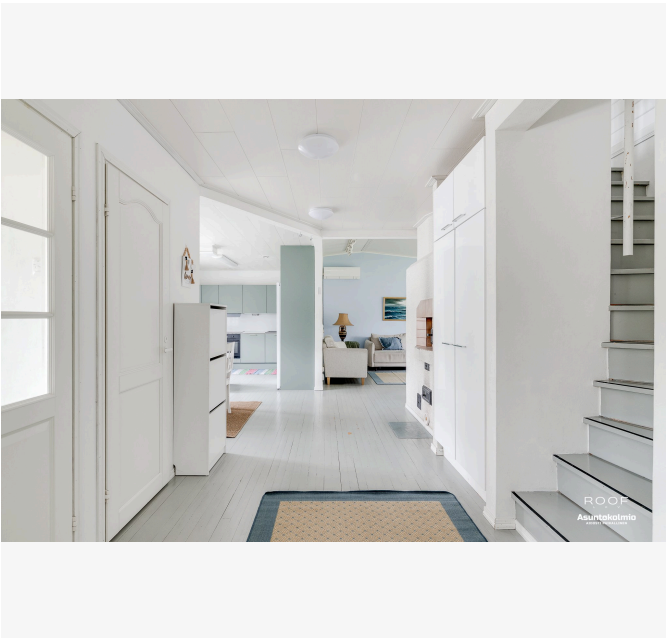
Kaavoitus

Asemakaava
Oulun Kaupunki / asemakaavoitus@ouka.fi

Vapautuu

Sopimuksen mukaan







Joel Vehkalahti

Myyntipäällikkö, LKV, BBA

040 156 5451

joel.vehkalahti@roof.fi

Roof Oulu | Asuntokolmio Oy Y-tunnus: 2364822-1



010 633 8880



www.roof.fi



Alasintie 10 E, Oulu

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