

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!

LUONTOA JA RAUHAA

Tämä viehättävä ja kodikas talo tarjoaa tilaa ja mukavuutta suuremmallekin perheelle. Kahdessa tasossa olevat reilut tilat tarjoavat toimivan ratkaisun perheen arkeen ja miksei juhlaankin. Yläkerrassa on tilava keittiö ja olohuone sekä yksi makuuhuone. Olohuoneen yhteydessä olevasta tilasta saa tarvittaessa muokattua yhden huoneen lisää. Lisäksi olohuoneen ja keittiön yhteydessä on ruokailutila. Unohtaa ei sovi myöskään lasitettua parveketta, jonne pääsee keittiöstä. Sehän on varsinkin kesällä kuin yksi huone lisää. Talon alakerrassa on sauna ja sen yhteydessä tilava kylpyhuone. Myös kodinhoitotila on alakerrassa. Alakerran rauhassa olevat neljä huonetta sopivat niin makuuhuoneiksi kuin vaikka työhuoneiksi. Molemmista kerroksista on käynti vehreälle ja helppohoitaiselle pihamaalle. Autotalli ja pihapaikka ovat kadun varressa.

Talo sijainti päättävän kadun varressa on erittäin hyvä ja rauhallinen. Lapsiperheille tämä on toiveiden täyttymys, koska lähellä on kolme koulua ja useita päiväkoteja. Ainoastaan noin 300 metrin päästä alkaa laaja metsäalue lukuisine ulkoilureitteineen, joilla talviaikaan on hiihtoladut. Alueelle on myös pieni luonnonsuojelualue, jonka halki virtaa luonnonvarainen puro. Täällä voit kokea uskomattoman rauhan ja hiljaisuuden! Koiranomistajalle ei liene ihanteellisempaa paikkaa, alueelta löytyy koira-aitaus ja paljon ulkoilutusmahdollisuuksia.

Ole hyvä ja varaa aika esittelyyn!

Matti Lehtelä, kiinteistönvälittäjä, LKV, varatuomari, 0400 277 112 tai matti.lehtela@roof.fi

Get a roof.
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 30.09.2026

Kohdenumero 80526552

Lintuvaara, Rautiaisentie 18 B, 02660 Espoo

Erillistalo, 5-6h+k+s+kph, 2 erill WC, khh, vh, lasitettu kuisti., 184 m²

ROOF

L K V



Myyntihinta

649 000 €

(3 527,17 €/m²)

Velaton hinta

649 000 €

(3 527,17 €/m²)

Lisätietoa vastikkeista

Yhtiöjärjestyksen 6 §:n mukaan vastikkeita ei peritä, ellei yhtiökokous toisin päättä. Vuoden 2026 kiinteistövero on 1 800,53, josta talon B osuus on 911,69 euroa. Sähkönkulutus oli 7982 kWh vuonna 2025. Keskimääräinen kulutus vuosina 2018-2015 noin 8000 kWh. Kaukolämmön kustannus talon B osalta oli 2 257 euroa vuonna 2025

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Osakkaat huolehtivat hallitsemansa rakennuksen (tai sen osan) rakentamisesta, peruskorjauksesta, korjauksista ja kunnossapidosta sekä vastaavat niistä aiheutuvista kustannuksista sekä hallitsemansa piha-alueen kunnostamisesta ja hoidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista muistakin kustannuksista, jotka voidaan kohdistaa hänen hallinnassaan olevaan rakennukseen (tai sen osaan) tai hänen hallitsemaansa maa-alueeseen. Lisäksi talon B haltija vastaa yhtiön lämmönjakohuoneessa olevan, talon B lämmönjakolaitteiston sähkönkulutusta mittaavan energiamittarin toiminnasta, korjauksista ja kunnossapidosta sekä vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Kumpikin osapuoli vastaa omista sähkö-, vesi- ja kaukolämpömaksuista omien kulutusmittareiden mukaisesti sekä vakuutusmaksuista ja muista niihin verrattavista ylläpitokustannuksista. Kumpikin osapuoli tekee oman jätteidenkuljetussopimuksen, ellei yhtiökokouksessa toisin päätetä. Yhtiön maa-alueeseen kohdistuva kiinteistövero jaetaan yhtiön osakkaiden kesken siten, että talon A haltija maksaa siitä 44 % ja talon B haltija 56 %. Kummankin talon haltija maksaa hallitsemaansa taloon ja autotalliin kohdistuvan kiinteistöveron. Yhtiön lämmönjakohuoneen sähkö maksetaan siten, että talon B haltija maksaa ko. talon lämmönjakolaitteiston sähkönkulutusta mittaavan energiamittarin kulutuslukeman mukaan talon A haltijalle tämän sähkösopimuksen perusteella määräytyvän maksun kalenterivuositain. Muista koko kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvista kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi. Tällaisia kustannuksia ovat yhteisestä tiealueesta sekä mahdollisen hallinta-alueiden välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Yhteiskäyttöalueen Y kunnostamisesta ja

hoidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista
huolehtivat molemmat osapuolet yhdessä.

HUONEISTO

Osakkeet	11-20
Hallintamuoto	Asunto-osake
Huoneistoselitelmä	5-6h+k+s+kph, 2 erill WC, khh, vh, lasitettu kuisti.
Huoneluku	6
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	184 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	30 m ²
Kokonaispinta-ala	214 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Muuhun pinta-alaan on luettu autotalli.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Erillinen pakastin, jääkaappi, astianpesukone, liesi ja liesituuletin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Kivi Seinämateriaali: Laatta ja tapetti Lattiamateriaali: Laatta
Pesutilat	kaksi suihkua, lavuaari, alakaappi, kaapisto, peili, ikkuna.
Erillinen WC	Yläkerrassa wc-istuin, lavuaari, käsisuihku, allaskaapisto. Lattia laatta, seinät puoliksi laatta ja maalaus. WC:ssä on ikkuna. Alakerrassa wc-istuin, käsisuihku, lavuaari ja allaskaappi, lattia laatta, seinät puoliksi laatta ja puoliksi paneeli.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Ainavalmis sähkökiuas. Löylyhuoneessa on ikkuna.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhoitohuone	Varustus: Pesukoneliitântä, pesukone, kuivauskaappi, pesuallas ja pyykkikaapit pesukone, lavuaari, pyykki- ja siivouskaappi. Lattia laatta ja seinät osittain maalattu.
Pintamateriaalit	Seinät: Parvekkeella on laattalattia ja kattolämmittimet.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu

Säilytystilat	Vaatehuone Alakerrassa portaiden alla lattiassa luukut, joiden alla säilytystilaa viineille. Ulkovarasto polttopuille ja puutarhatarvikkeille.
Autopaikka	Pihapaikka ja autotalli Autotalli on lämmin, pihapaikassa ei ole lämpötolppaa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As. Oy Espoon Rautiaisentie 18 Y-tunnus: 1465221-0
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 056 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2002 Käyttöönotto: 2002
Rakennusmateriaali	Puu ja tiiliverhoilu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö, ilmalämpöpumppu ja vesikiertoinen lattialämmitys
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Rakennukseen B tehdyt korjaukset: 2024 tiilikaton puhdistus ja pinnoitus, kylpyhuoneen lattian saumaukset uusittu, ulkopuolisten puuosien maalaus. Talojen yhteinen lämmönvaihdin uusittu 2023 ja kaikki salaojat on kuvattu ja puhdistettu syyskuussa 2026. Salaojissa ei havaittu korjattavaa.
Suunnitellut korjaukset	Myyjä tekee kuntotarkastusraportissa talon B yläpohjatilaan suositellut toimenpiteet.
Kunnossapitotarveselvitys	Kunnossapitotarveselvitystä ei ole tehty, koska kumpikin vastaa hallitsemansa rakennuksen kustannuksista.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 18.09.2026 Tontin kosteudenhallinnasta tehdyn tarkastuksen mukaan salaojituksessa ei ole korjaustarvetta.
Kiinnitykset	0 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Kyllä
Autopaikat	Molemmilla huoneistoilla on autotalli ja yksi kylmä autopaikka. Autotallit: 2 kpl
Isännöitsijä	Hallituksen puheenjohtaja Isännöitsijäntodistus: 02.07.2026

i MUITA TIETOJA

Palvelut

300 metrin päässä kuntorata ja ladut. Lähellä Leppävaaran urheilupuisto. Rauhallinen alue ja hyvät naapurit. Hevostallit ja koirapuisto lähellä. Alepa n. 850 m, Leppävaaran asema ja kauppakeskus Sello n. 2 km.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Lintuvaaran koulu (ala-aste) n. 700 m, Lintumetsän koulu (yläaste) n. 1,2 km, Lintulaakson koulu (ala-aste) n. 1,2 km. Päiväkoti: Lintuvaaran päiväkoti n. 700 m, Lintukulman päiväkoti n. 600 m.

Kaavoitus

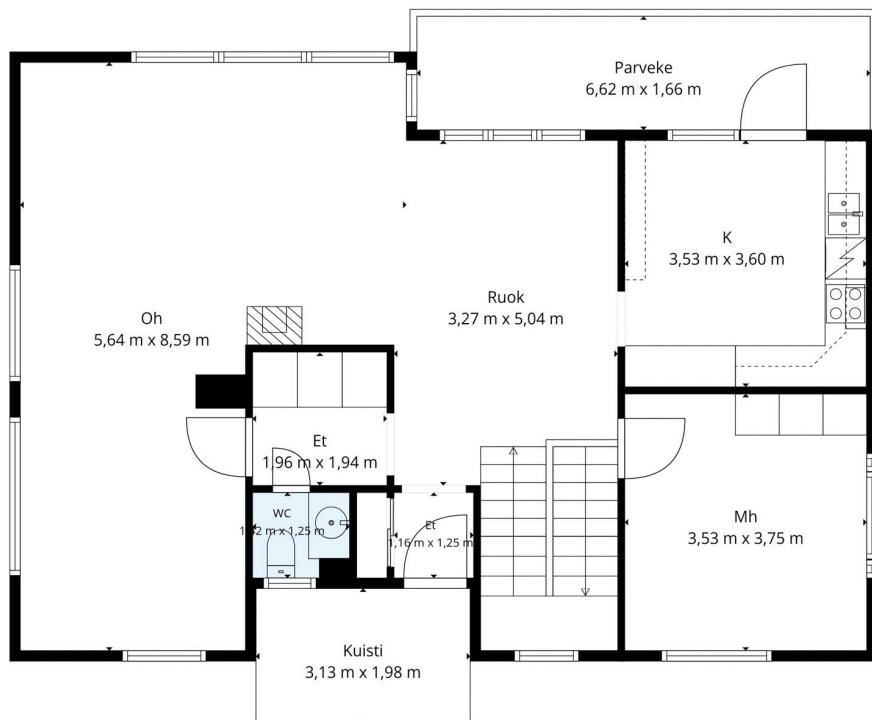
Asemakaava
Espoon kaupunki, puh. 09 816 21
<https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavat>.

Vapautuu

Muu ehto: 3 kuukautta kaupanteosta/ sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

Tällä hetkellä käytössä langaton 5 G. Taloon on vedetty valokuituyhteys.

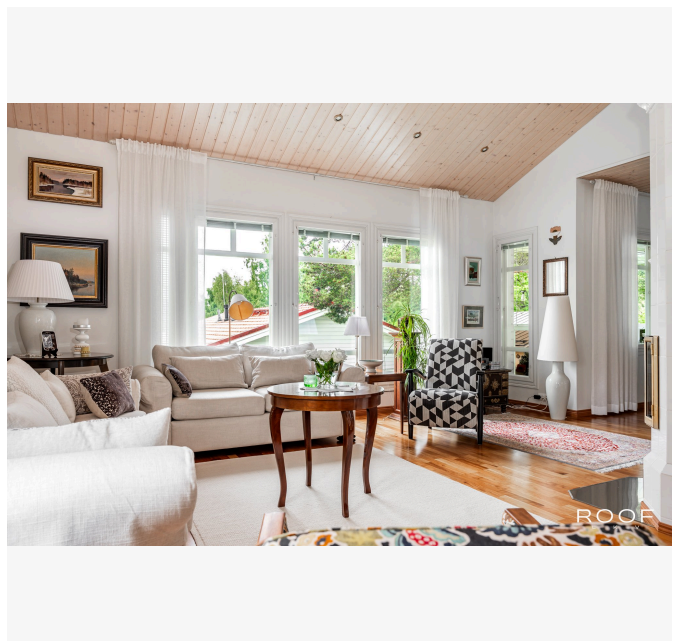
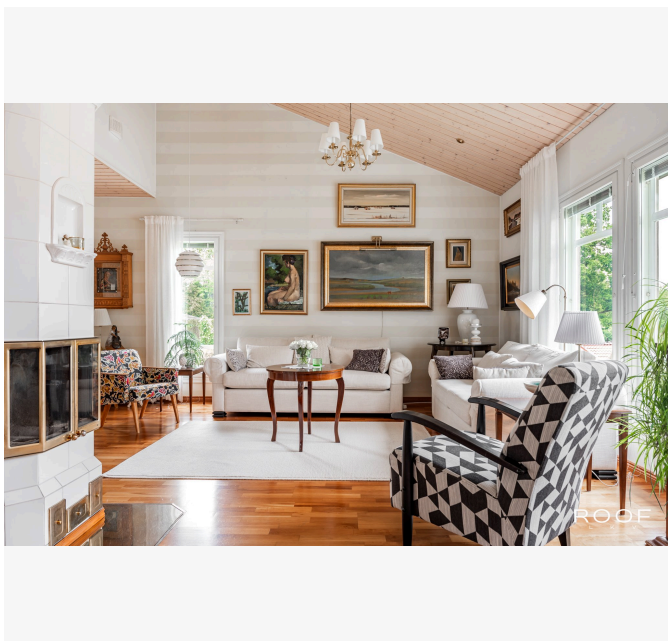


ROOF
L K V

Huomautus pohjakuvasta

Pohjakuva on suuntaa-antava, eikä sitä voida pitää mittatarkkana. Pohjakuvasssa esitetyt mitat ja mittasuhteet perustuvat automaattiseen mallinnukseen, eikä niitä ole tarkistettu. Mitat voivat poiketa todellisista, minkä vuoksi pohjakuvaa ei tule käyttää rakennus- tai remonttisuunnitelmien lähtökohdaksi eikä pinta-alojen laskentaan.

Myyntiesitteessä ilmoitetut pinta-alat perustuvat muihin mittausperusteisiin kuin pohjakuvaan, ja ne voivat poiketa kuvassa esitetyistä. Ostajan on huomioitava, että pohjakuvan tiedot ovat ainoastaan havainnollistavia. Myyjä, välittäjä tai pohjakuvan laatija eivät vastaa pohjakuvan mahdollisista eroista todellisuuteen nähden.





Matti Lehtelä

Kiinteistönvälittäjä, varatuomari, kaupanvahvistaja, LKV,
LVV

0400 277 112

matti.lehtela@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