

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 tähän ainutlaatuiseen rantakiinteistöön joka sijaitsee rauhallisella paikalla, päättyvän yksityistien varrella, vain kivenheiton päässä Tammisaaren keskustasta, omalla rantaviivalla ja vesialueella sekä suojaisalla 1,5 m syvällä sisäsatamalla laitureineen johon kulku isommallakin veneellä, myös vesillelaskupaikka löytyy pienemmille veneille.

Asunnosta ja sen terassilta upeat esteettömät näkymät hurmaavaan rannikkokaupunki Tammisaaren keskusta ja sisäsaaristoon.

Kokonaisuuteen kuuluu myös pieni sivuasunto joka soveltuu moneen tarkoitukseen, sekä isompi varastotila.

Huomionarvoista ovat myös alhaiset asumiskustannukset.

Talossa olevaan halliin mahtuu esim. oma vene, matkailuauto sekä paljon muuta tarpeen mukaan.

Hyvät lyhyet kulkuyhteydet keskustan palveluihin, sekä autolla että veneellä tai suoraan pitkin kevytliikenneväylää.

Tästä hyvä koti sellaista etsivälle. Tämä on nähtävä omin silmin valokuvien lisäksi.

Rakennus ja tontti

Rakennusvuosi 1999-2006. Rakennettu tiilestä, betonista, puusta ja teräsrungosta.

Oma rantatontti pitkällä rantaviivalla sekä omalla vesialueella yhteensä noin 1,2ha.

Hiekkaranta etelä-lounaiseen päin.

Syvyys laiturien kohdalla n. 1,5m, hyvin tilaa jopa 50-jalkaiselle veneelle.

Veneenlaskuramppi pienemmille veneille.

Tilat:

Katutaso

Noin 150m² hallitila jossa sähkötoiminen ovi, mitat 5x5 metriä. Hallin yhteydessä taukotila

varustettu keittiöllä ja siivouskomerolla, erillinen tila jossa suihku ja wc sekä erillinen varasto.

Noin 100m² säilytystilaa.

Lämmin autotalli kauko-ohjattavalla ovella.

Kattilahuone.

Väestösuoja.

Pää-sähkökeskus.

Asuinkerros

Asuinkerroksessa on kaksi asuntoa.

Asunto 1 on noin 180m² sisältäen keittiön, ruokailutilan, olohuoneen, makuuhuoneen ja sen

yhteydessä wc tila, takkahuoneen, vaatehuoneen,

kodinhuoneeseen jossa erillinen kuivaushuone

jossa on pesukone ja kuivausrumpu, pukeutumistilan, sauna ja

suihkut sekä wc, lisäksi erillinen wc

ROOF
L K V



vieraille heti sisäänkäynti kohdalla.

Asunto 2 on noin 31m² jossa yhdistetty olo- sekä makuutila, keittiötila, suihkutila jossa pesukone kuivaimella sekä erillinen wc.

Ullakkokerros

Kerroksessa runsaasti säilytystiloja, ilmanvaihtokojetila sekä sille pesutila ilmanvaihtokennon puhdistukseen ja wc-tila.

Tornikerros, josta huikeat 360 asteen näkymät. Käynti suoraan olohuoneesta sekä rappukäytävästä.

Kokonaiskerrosala n. 655m²

Talotekniikka

Talo lämmitetään pääasiassa ilmavesilämpöpumpulla, johon on liitetty 5m³ varaava säiliö.

Lisäksi viisi ilmalämpöpumppua, joilla tarvittaessa lämmitetään ja viilennetään eri tiloja.

Tarvittaessa voi käyttää myös sähköä, öljyä, tai puuta lämmityksenä.

Lämmitys jaetaan asuinkerroksessa vesikiertoisella lattialämmityksellä.

Kunnallinen käyttövesi, oma 11m³ saostussäiliö jätevedelle, kunnan paineviemäri linja vedetty saostussäiliölle.

Alue tietä vasten on aidattu ja varustettu kauko-ohjattavalla porttilla.

Välkommen till denna unika strandfastighet belägen i ett lugnt läge, bara ett stenkast från Ekenäs

centrum. Huset ligger längs en privat väg till en återvändsgränd. Fastigheten har egen strand och vattenområde samt en skyddad 1,5 m djup inre hamn med bryggor som kan nås även med stora båtar.

Det finns även en sjösättningsplats för mindre båtar.

Bostaden och terrassen erbjuder en fantastisk fri utsikt över den charmiga kuststaden Ekenäs och dess skärgård.

Försäljningsobjektet inkluderar även en sidobostad som är lämpligt för många ändamål, samt ett större förråd.

De låga boendekostnaderna är också anmärkningsvärda.

I husets hall ryms till exempel egen båt, husbil och mycket mer efter behov.

Nära förbindelse till stadens centrums service, med bil, båt eller direkt längs lättrafikleden.

Detta måste ses med egna ögon utöver bilderna.

Byggnad och tomt

Byggår 1999-2006. Byggt i tegel, betong, trä och stålstomme.

Egen tomt med lång strandlinje, eget vattenområde totalt cirka 1,2 hektar.

Sandstrand i syd-sydvästlig riktning.

Djup vid bryggorna ca 1,5 m, gott om plats även för en 50-fots båt.
Båtramp för mindre båtar.

Gatuplan

Cirka 150 m² hall med elmanövrerad dörr om 5x5 meter. I anslutning till hallen finns ett pausrum utrustat med kök och städgarderob, ett separat rum med dusch och toalett, samt ett separat förråd.

Uppvärmgt garage med fjärrstyrd port.

Pannrum.

Cirka 100m² förrådsutrymme

Befolkningsskydd

Elcentral.

Bostadsvåning

Det finns två bostäder på bostadsvåningen.

Bostad 1 är cirka 180m² stor och inkluderar kök, matsal, vardagsrum, sovrum och toalett, brasrum,

klädförråd, hemvårdsrum med separat torkrum med tvättmaskin

och torktumlare, omklädningsrum,

bastu och duschar samt toalett.

Dessutom vid ingången en separat toalett för gäster.

Stor delvis inglasad terrass på södra-samt västsidan av bostaden.

Bostad 2 är cirka 31m² stor och har kombinerat vardags-och

sovrum samt kök, liten terrass,

duschrum med tvättmaskin och torktumlare samt separat toalett.

Vindsvåning

Det finns gott om förvaringsutrymmen på våningen, ett

ventilationsrum, samt tvättutrymme för rengöring av

ventilationsmaskinens värmeväxlare samt

toalett-utrymme.

Tornvåningen, med fantastisk 360-graders utsikt. Direktåtkomst från spiraltrappan vardagsrummet och via trapphuset.

Total golvyta ca 655m²

Byggnadsteknik

Huset värms upp huvudsakligen av en luft-vatten-värmepump

ansluten till en 5m³

ackumulatortank.

Dessutom används fem luftvärmepumpar för att vid behov värma och kyla olika rum.

Vid behov kan även el, olja eller ved användas för uppvärmning.

Uppvärmning av bostadsvåningen sker med vattenburen golvvärme.

Kommunalt vatten, egen 11 m³ septiktank för avloppsvatten.

Kommunal tryckavloppsledning färdigt dragen till septiktanken.

Området inhägnat mot vägen samt utrustad med fjärrstyrd port.



22.9.2026 | Julkaistu 30.12.2025

Kohdenumero 80474583

Tammisaari, Näseuddintie 11, 10620 Tammisaari

Omakotitalo, 4h+k, kph+s, 2xwc. +2asunto 1h+avokeittiö+kph. +Halli, Autotalli+varastotila, 213 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

1 490 000 €

(6 995,31 €/m²)

Velaton hinta

1 490 000 €

(6 995,31 €/m²)

Vesi ja jätevesi

122 € / kk

Kiinteistövero

983 € / vuosi

Puhtaanapito

20 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Asumiskustannukset kulutuksen mukaan. Edellä mainitut kustannukset voivat olla käytöstä riippuen enemmän tai vähemmän.

Vuosittainen sähkönkulutus vuodesta 2015 on ollut n. 18.000 kwh joka sisältää talon lämmityksen sekä muun sähkön kulutuksen.

Tiemaksu on tulossa, vuosimaksusta ei ole tietoa vielä.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

4h+k, kph+s, 2xwc. +2asunto 1h+avokeittiö+kph. +Halli, Autotalli+varastotila

Huoneluku

5

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

3

Kerros/Kerroksia

1/3

Asuintilojen pinta-ala

213 m²

Muiden tilojen pinta-ala

452 m²

Kokonaispinta-ala

665 m²

Pinta-alan peruste

Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Asuintilojen pinta-alatiedot ovat myyjän tiedon mukaan. Ostajan tulee tutustu ennen ostopäätöksen tekemistä kohteen rakennuspiirustuksiin. Edellä mainittu pinta-ala saattaa kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella. Pinta-ala ei ole tarkastusmitattu.
Kunto	Erinomainen
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin, erillisuuni, mikroaaltouuni, astianpesukone ja keittiösaareke Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinämaterialiaali: Tapetti, maali ja laatta Lattiamaterialiaali: Laatta
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, peili, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku Seinämaterialiaali: Kaakeli Lattiamaterialiaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas ja peili Seinämaterialiaali: Kaakeli Lattiamaterialiaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämaterialiaali: Puu Lattiamaterialiaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinämaterialiaali: Maali ja tapetti Lattiamaterialiaali: Laatta ja laminaatti
Olohuone	Seinämaterialiaali: Maali ja tapetti Lattiamaterialiaali: Laatta
Kodinhuoltohuone	Varustus: Lattiakaivo, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pesuallas ja pöytätaaso Lattiamaterialiaali: Laatta
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Ullakko, seinäkaapit ja kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Nimi: STRANDRO Kiinteistötunnus: 710-431-1-642 Tyyppi: Tila
------------	---

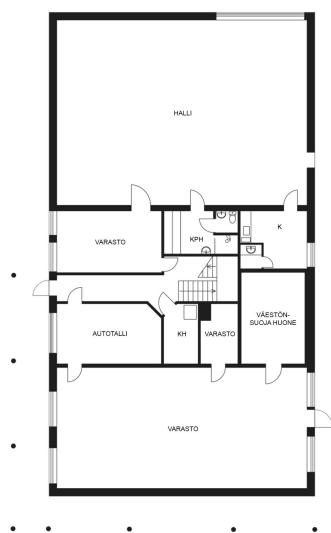
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1,198 ha Tyyppi: Tasamaatontti
Rakennusoikeus	Raaseporin kaupunki
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2006 Käyttöönotto: 2003 Rakentaminen alkanut: 2003 Loppukatselmus: 2006 Aloitettu 2000 Rakennettu 2003 Valmis 2006
Rakennusmateriaali	Betoni, puu, tiili ja teräsrunko
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti Kunto: Hyvä
Hissi	Ei
Lämmitysjärjestelmä	Ilmavesilämpöpumppu ja lattialämmitys
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Sähkö	230V Liittymä siirtyy: Kyllä
Vesi ja viemäri	11m3 umpisäiliö. Kunnan paineviemäriputki vedetty kiinteistöön.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei

MUITA TIETOJA

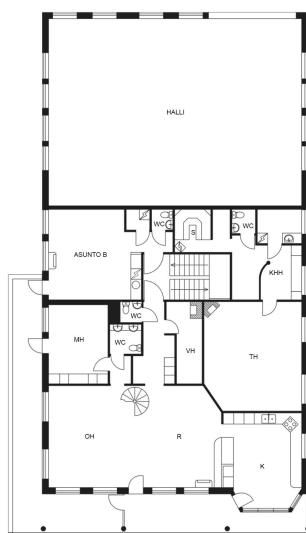
Palvelut	Tammisaaren kaikkiin palveluihin n 1,5km
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet ja hyvä kulkuyhteys
Tie perille	Kyllä Tien tyyppi: Sora ja hiekka Tien kunto: Hyvä
Ranta	Oma ranta Tyyppi: Meri Vesistö: Pohjanlahti Omaa rantaa: 200 m
Kaavoitus	Ei kaavoitettu
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



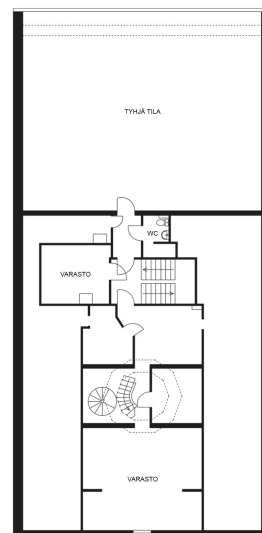
ROOF
L K V



KATUTASO (KELLARIKERROS)



1. KERROS



2. KERROS



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAASSA.



ROOF



ROOF



Rolle Himmelroos

LKV, LVV, kaupanvahvistaja

040 532 1528

rolle.himmelroos@roof.fi

Roof Tammisaari | ROOF LKV Etelä/Syd Oy Ab Y-tunnus: 3096149-4



+358 405321528



www.roof.fi



Viherlehdonkatu 11, Raasepori

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