

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!

Viihtyisä ja tilava omakotitalo isolla tontilla Espoon Nöykkiöstä – mahdollisuus lisärakentamiseen!

Tervetuloa tutustumaan tähän vuonna 1971 rakennettuun omakotitaloon rauhallisella ja vehreällä alueella Nöykkiönlaaksontieellä, Espoossa. Tämän kodin 279 m²:n kerrosala tarjoaa runsaasti tilaa suuremmallekin perheelle tai tilaa arvostavalle pariskunnalle.

Tilat jakautuvat seuraavasti:

Yläkerrasta löytyvät viisi huonetta, tilava olohuone, keittiö, kodinhoitohuone, kylpyhuone sekä kaksi erillistä WC:tä.

Alakerrasta löytyvät saunaosasto (kph, s, wc), verstaas, tekninen tila.

Talon pohjaratkaisu tarjoaa erinomaiset puitteet sekä asumiseen että harrastustoimintaan tai etätööhön. Takkahuone ja saunaosasto luovat rentouttavan keitaan arjen keskelle.

Ilmoitettu myyntihinta sisältää kiinteistön määräalan 1200 m² sekä kiinteistöllä nyt sijaitsevan rakennuksen.

Tontti ja lisärakentamisen mahdollisuus:

Talon sijainti 2425 m²:n kokoisella omalla tontilla tarjoaa paljon tilaa sekä yksityisyyttä. Tontille on lisäksi jäljellä noin 300 m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa esimerkiksi kahden noin 150 m² kokoisen erillistalon rakentamisen – erinomainen mahdollisuus esimerkiksi sijoittajalle, yrittäjälle tai perheelle, joka haaveilee useamman sukupolven asumisratkaisusta.

Koko kiinteistön (2425 m²) myyntihinta on 805 000 €. Kiinteistön rakentamattoman määräosan (1225 m² – rakennusoikeus n. 300 m²) on 320 000 €. Määrä osa mahdollistaa esimerkiksi kahden rakennuksen rakentamisen.

Nöykkiö on viihtyisä ja suosittu asuinalue, josta on hyvät kulkuyhteydet sekä kattavat palvelut lähettävillä. Koulut, päiväkodit ja ulkoilumaastot löytyvät aivan läheltä.

Tartu tilaisuuteen – tällaisia kohteita on harvoin tarjolla!

Lisätiedot ja esittelyt:

STEFAN KOIVIKKO

Ylempi kiinteistönvälittäjä, YKV, LKV

Puh: 044 444 0412

stefan.koivikko@roof.fi

I can provide services also in English

.....

ROOF
L K V





21.9.2026 | Julkaistu 31.12.2025

Kohdenumero 80475872

Eestinlaakso, Nöykkiö, Nöykkiönlaaksontie 21, 02330 Espoo

Omakotitalo, 5h, oh, k, t, khh, kph, 2 x wc, Alakerta: takkahuone, kph, s, wc, verstaas, tekninen tila, Autotalli,
200 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

485 000 €
(2 425,00 €/m²)

Velaton hinta

485 000 €
(2 425,00 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kiinteistövero: 2535,72 / 2025 (koko kiinteistö).

Sähkö 2024.

Sähkön siirto on ollut 2024 1 883,89 € (157 € /
kk).

Vuonna 2024 jätemaksut ovat olleet yhteensä
360,57 euroa (n. 30,05 €/kk) ja vesi- ja
jätevesimaksut 970,96 euroa (n. 80,91 €/kk)

Kulutusperusteiset kustannukset voivat
vaihdella merkittävästikin riippuen mm.
sopimuksista, kulutustottumuksista ja
henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat
siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

Lukijan on hyvä huomioida, että sähkön hinta voi
vaihdella suurestikin edellä mainitusta riippuen
sähkön tarjoajasta, tehdystä sopimuksesta sekä
sähkön vallitsevasta markkinatilanteesta.

Kiinteistöverotus tarkistetaan vuosittain ja
muutokset veroon ovat mahdollisia.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä

5h, oh, k, t, khh, kph, 2 x wc, Alakerta: takkahuone, kph, s, wc, verstaas,
tekninen tila, Autotalli.

Huoneluku

8

Makuuhuoneita

4

WC-tiloja

2

Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	200 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	25 m ²
Kokonaispinta-ala	225 m ²
Lisätietoja pinta-alasta	Epävirallisen rakennus- ja huoneistorekisteriotteen (3.7.2025) mukaan huoneistoala on 200 m² ja kerrosala 279 m². Pääpiirustuksen (pohja) mukaan autotalli on 24,80 m². Edellä mainitut pinta-alat saattavat tämän ikäisessä 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. Ainoa tapa varmistua todellisista pinta-aloista on teettää pinta-alojen tarkistusmittaus. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella
Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: jääkaappi, 2 x sähköliesi, 2x kaasuliesi, mikro, astianpesukone, kylmähuone Lattia: laatta. Seinä: maali.
Pesutilat	Pöytätasot: rosteri/puuta Varustus: Peilikaappi Yläkerran kylpyhuoneessa on amme. Vesikiertopatterit, lämmitetään alak. kph ja saunan lattiassa. Lattia: laatta. Seinä: laatta.
Erillinen WC	laminaattilattia / -osittain seinä yläkerran kylppäriin yhteydessä on yksi wc.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: puukiuas Lattia: laatta. Seinä: puu.
Makuuhuoneet	Lattia: lautalattia Seinä: maali
Olohuone	Takka: Takka Lattia: lautalattia, muovimatto Seinä:
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty
Terassi	Kyllä
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 49-409-6-60
Tyyppi: Tila

Tontti

Omistus: Oma
Pinta-ala: 2 425 m²

Tilassa on rakennusoikeutta jäljellä, joten ostaja voi halutessaan jakaa tilan määräosiksi hallinnanjakosopimuksella tai lohkoa tilaa kahdeksi eri määräalaksi. Hallinnanjakosopimuksen tapauksessa rakennusten sijoittelu ja rakennusoikeuden käyttäminen saattaa olla helpompaa.

Tontin jakomahdollisuus ja mahdollisten tulevien määräalojen pinta-alat, jos tontti lohkotaan:

Espoon kaupungin vastauksen (2.7.2025) mukaan tila on mahdollista lohkoa kahdeksi rakennuspaikaksi.

Koko tilan pinta-ala on 0,2425 ha (2 435 m²). Tonttijakoluonnos liitteenä: "Tonttijako 03.01.2023 (ei voimaan tullut)" - luonnos havainnollistaa mahdollisen lohkomisen ja rakentamisen paikat.

Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa täydentävän rakentamisen tai tontin jakamisen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi.

Arvio määräosien pinta-aloista:

- Omakotitalon määräosa (länsiosa): noin 1 480 m²
- Rakennuspaikkojen määräosa (itäosa): noin 955 m²

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on A (asuinrakennusten korttelialue), II kerrosta, rakennusoikeus $e = 0,25$. Koko tilan rakennusoikeus on 609 kem². Nykyinen talo käyttää noin 279 kem². Rakennusoikeutta on jäljellä noin 330 kem². Jaettuna pinta-alojen suhteessa:

- Talon määräosalla rakennusoikeutta noin 370 kem², josta käytetty noin 279 kem²
- Rakennuspaikkojen määräosalla rakennusoikeutta noin 239 kem² (käyttämätön)

Myyntihinta:

- Koko kiinteistö: 839 000 €
- Talon osa: 498 000 €
- Rakennuspaikat: 340 000 €

Laskelmat perustuvat koordinaatteihin ja suoraviivaiseen jakoon. Lopulliset pinta-alat voivat muuttua lohkomistoimituksessa. Liitteet: "Asiakastieto - Tilan rajojen pinta-alat" ja "Tonttijako 03.01.2023 (ei voimaan tullut)".

Rajaukset ovat likimääräisiä ja tarkentuvat osapuolten kesken ennen lohkomista.

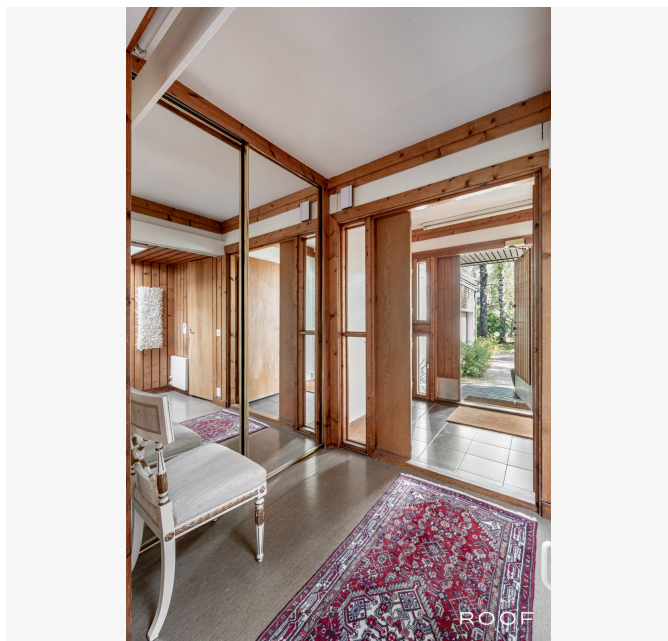
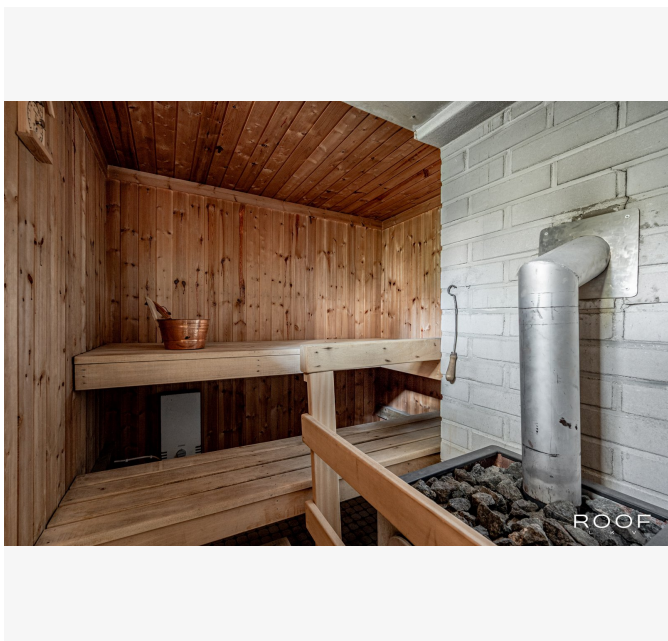
Kaikista kiinteistönmuodostamiseen ja kauppaan liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja. Näitä ovat mm. lohkominen, kaupanvahvistus, varainsiirtovero ja lainhuuto.

Rakennusoikeus	Kerros-m²: 606.25 E-luku: 0.25 Kaavan mukaan käyttötarkoitus A, II kerrosta ja rakennusoikeus e=0.25, kohteen pinta-ala 2435m², rak.oik. 609 kem. Tiedossa oleva käytetty rakennusoikeus: nykyinen omakotitalo hyödyntää rakennusoikeutta noin 279 kem², joten rakennusoikeutta on vapaana vielä noin 330 kem².
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1971 Käyttöönotto: 1971 Rakentaminen alkanut: 1970 Loppukatselmus: 1971 Espoon kaupunginarkiston ilmoituksen mukaan lupatunnuksen asiakirjoissa on loppu- ja käyttöönottokatselmusleimat. Niiden päivämäärät ovat 5.4.1971 (käyttöönotto) ja 7.8.1972 (lopputarkastus). Lopputarkastuspöytäkirjaa ei ole heidän arkistossa.
Rakennusmateriaali	Puu Perustukset: Betoni Alapohjarakenteet: Maanvarainen betonilaatta. Osittain puurunkoinen tuulettuva alapohja Ulkoseinärakenteet: Puu, eristeenä min. villaa. Julkisivu: Laudoitus
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto ja pulpettikatto Kate: Protan PVC-kate
Muut rakennukset	Autotalli, joka on mahdollista pitää lämpimänä.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 32702
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Rakenteet 1990 Ulkoverhous uusittu. 1990-2010 Märkätilaremontteja. 1998 Vesikate uusittu. Kattoikkunat uusittu. 2005 Keittiö- ja apukeittiöremontti. Lämmitysjärjestelmä 1990-2010 Putkistoja uusittu märkätilaremonttien yhteydessä. 2010 Kylmähuoneen koneikko ja kompressori uusittu. Ovet ja ikkunat 2000 Asuinkerroksen ikkunat uusittu, kolmilasiset. Kuntotarkastuksen havainnoille ei ole tehty mitään.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 08.12.2021 Tarkastuspäivä: 08.12.2021 Raportin allekirjoituspäivä: 17.12.2021 Raportti saatavilla välittäjältä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähikaupat, päiväkodit, koulut ja terveyspalvelut sijaitsevat noin 200–50 metrin säteellä, esimerkiksi Nöykkiön koulu muutaman minuutin kävelymatkan päässä. Alueella on useita ravintoloita ja kahviloita. Erilaisia liikunta- ja kulttuuripalveluita, mm. liikuntasali koululla, ulkoilumaastot ja puistot aivan vieressä.
Liikenneyhteydet	Bussit Metro (Länsimetro): Espoonlahti-asema, linjat M1/M2 Reitit HSL:n Reittioppaasta Espoosta ja pääkaupunkiseudulta
Tie perille	Kyllä
Kaavoitus	Asemakaava - Lisätietoa antaa Espoon kaupunki - Tarvittaessa voit olla yhteydessä lupavalmistelijoihin yhteisen sähköpostin kautta tai jättää lupavalmistelijoille soittopyyntöjä asiakaspalveluumme, p. +358 9 81625000. - Ostajan tulee tutustua huolellisesti kaavamuutoksiin sekä muihin tietoihin, jotka saa Espoon karttapalvelusta: kartat.espoo.fi Nöykkiön kaupunginosassa ei ole vireillä olevia asemakaavoja 6.7.2025 tilanteen mukaan. Saunalahden alueella, Nöykkiön ja Saunalahden rajalla (Saunalahden puolella) on vireillä asemakaava per. 6.7.2025: Sammalvuori Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Sammalvuoren alue pääosin virkistysalueeksi. Lisäksi alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista. Rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään pääosin nykyisessä laajuudessaan. Suunnittelualue sijaitsee Länsiväylän varressa Saunalahdessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 4.3.–3.4.2024. Tutustu aineistoon kohdassa Valmisteluvaihe. Syksyllä 2025 pidetään maanomistajien kanssa työpaja. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta loppuvuodesta 2025/alkuvuodesta 2026.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan







Stefan Koivikko

Ylempi kiinteistönvälittäjä, YKV, LKV, LVV

044 444 0412

stefan.koivikko@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