

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!

Rakenteilla oleva omakotitalo rauhallisella paikalla Hyvinkäänkylässä
- arvioitu valmistuminen syksyllä 2026.

Talo sijoittuu asuinalueen reunaan pellon laidalle. Olohuoneen ja keittiön suurista ikkunoista avautuvat näkymät peltomaisemaan, ja tontin reunassa sijaitsee kaupungin puistoalue. Yksitasoinen pohjaratkaisu on suunniteltu arjen toimivuutta ajatellen, ja oleskelutiloissa korotettu sisäkatto sekä suuret ikkunapinnat tuovat tilaan avaruutta ja luonnonvaloa.

Suunnittelun keskeisiin ominaisuuksiin kuuluvat mm.:

- yksitasoinen pohjaratkaisu: 5h+k+kph/s+kh+wc+aula+vh+varasto (huoneistoala 136 m² + varasto 4,4m²)
- avara olohuoneen ja keittiön muodostama oleskelutila
- korotettu sisäkatto oleskelutiloissa
- suuret ikkunapinnat, joista näkymät peltomaisemaan
- neljä makuuhuonetta sekä erillinen wc
- kodinhoitohuone omalla sisäänkäynnillä
- terassi oleskelutilojen yhteydessä
- erillinen pihavarasto

Kohde on rakenteilla, ja ostajalla on mahdollisuus vaikuttaa sisäpintamateriaaleihin ennen rakennuksen valmistumista. Mikäli muutoksia ei tehdä, rakentaja toteuttaa sisäpinnat suunnitelmien mukaisilla materiaaleilla.

Kauppa voidaan toteuttaa myös urakkasopimuksella. Urakkasopimuksen kautta osa kauppahinnasta kohdistuu rakennustyöhön, mikä voi vaikuttaa maksettavan varainsiirtoveron määrään.

Esitteessä esitetyt kuvat ovat suunnitelmiin perustuvia havainnekuvia. Lopullinen toteutus, materiaalit ja yksityiskohdat voivat poiketa kuvista ja määräytyvät rakennussuunnitelmien sekä urakkasopimuksen mukaisesti.

Talo sijaitsee vuokratontilla (635 m²), maanvuokranantajana Asuntosivu Oy. Tontin maanvuokra on noin 2 340 €/vuosi (2026), ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2076 saakka. Tontin arvioitu lunastushinta on noin 48 000 € (2026).

Lisäkuvia ja esimerkkejä rakentajan aiemmista toteutuneista kohteista voi tarkastella erillisten Drive-linkkien kautta:

https://rooffi-my.sharepoint.com/:f/g/personal/can_zhang_roof_fi/IgBQPIfDXbXJQocfatYki66WAaJcr_Ew72Din_mtYULFGZg?e=ZLjrJU

<https://rooffi->



my.sharepoint.com/:f:/g/personal/can_zhang_roof_fi/IgByu1sH8ktRRL1XgMfpPg4vAT7BVHmkxC7cR3lkYpn-YU?e=ZGwN0w

Hyvinkäänkylä on pientalovaltainen ja rauhallinen asuinalue, jossa ympäristöä leimaavat avoimet peltomaisemat ja luonnonläheisyys. Alueelta on sujuvat yhteydet Hyvinkään keskustan palveluihin, kouluihin ja päiväkoteihin, jotka sijaitsevat lyhyen ajomatkan päässä.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 11.03.2026

Kohdenumero 80489927

Hyvinkäänkylä, Tupalantie 16, 05840 Hyvinkää

Omakotitalo, 5h+k+kph/s+khk+wc+aula+vh+varasto, 136 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

460 000 €

(3 382,35 €/m²)

Velaton hinta

460 000 €

(3 382,35 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Koska kyseessä on rakenteilla oleva omakotitalo, tarkkoja asumiskustannuksia ei ole vielä saatavilla. Alla on kuitenkin esitetty alueen vesihuollon ja jätehuollon hinnat, jotka voivat antaa suuntaa tulevista kustannuksista:

Vesi- ja jätevesimaksut (Hyvinkään Vesi, 1.1.2026 alkaen):

Kylmä vesi: 1,82 €/m³ (sis. alv 25,5 %)

Jätevesi: 2,91 €/m³ (sis. alv 25,5 %)

Jätehuolto: Hyvinkään alueen jätehuollosta vastaa Kiertokapula Oy. Jätehuollon kustannukset määräytyvät jäteastian koon, tyhjennysvälin ja jätelajin mukaan. Tarkemmat hinnat ja palvelut löytyvät Kiertokapulan verkkosivuilta tai asiakaspalvelusta.

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

Kiinteistövero ei ole vielä määrätty, koska rakennus on rakenteilla. Kiinteistövero määräytyy lopullisesti rakennuksen valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen.

Maanvuokrasopimusluonnoksen mukaan tontin vuokra on vuonna 2026 2 340 € / vuosi. Vuokra on sidottu kuluttajahintaindeksiin (2010=100). Perusindeksi: syyskuu 2025 = 133,7. Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun 15. päivä indeksin muutoksen mukaan, ja ensimmäinen tarkistus tehdään tammikuussa 2027.

Arvio tontin tämänhetkiseksi lunastushinnaksi on noin 48 000 €. Lopullinen lunastushinta voi olla huomattavasti suurempi kuin esitetty arvio. Hinta tarkistetaan lunastushetkelle ja siihen lisätään lunastuksesta aiheutuvat kulut (mm. kaupanvahvistus, lainhuuto, varainsiirtovero ym). Ostajan tulee huomioida, että lunastushinta voi olla merkittävästi ilmoitettua suurempi.

ASUNTO

Hallintamuoto

Kiinteistö

Huoneistoselitelmä	5h+k+kph/s+khh+wc+aula+vh+varasto
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	4
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	136 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	4,4 m ²
Kokonaispinta-ala	140,4 m ²
Lisätietoja pinta-alasta	Pääpiirustuksen (pohja) mukaan asuinrakennuksen huoneistoala on 136 m ² ja varaston huoneistoala on 4,4 m ² . Pääpiirustuksen (pohja) mukaan asuinrakennuksen kerrosala on 154 m ² ja varaston kerrosala on 7 m ² .
Kunto	Uusi
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin, Jääkaappi Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pesutilat	Varustus: Suihku, Wc istuin, Hana, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1 Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku Makuuhuone 2 Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku Makuuhuone 3 Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku Makuuhuone 4 Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Kodinhoituhuone	Varustus: Pesukone- ja kuivausrumpuvaraus, Pesuallas, Kaapistot
Parveke	Ei
Terassi	Kyllä

Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

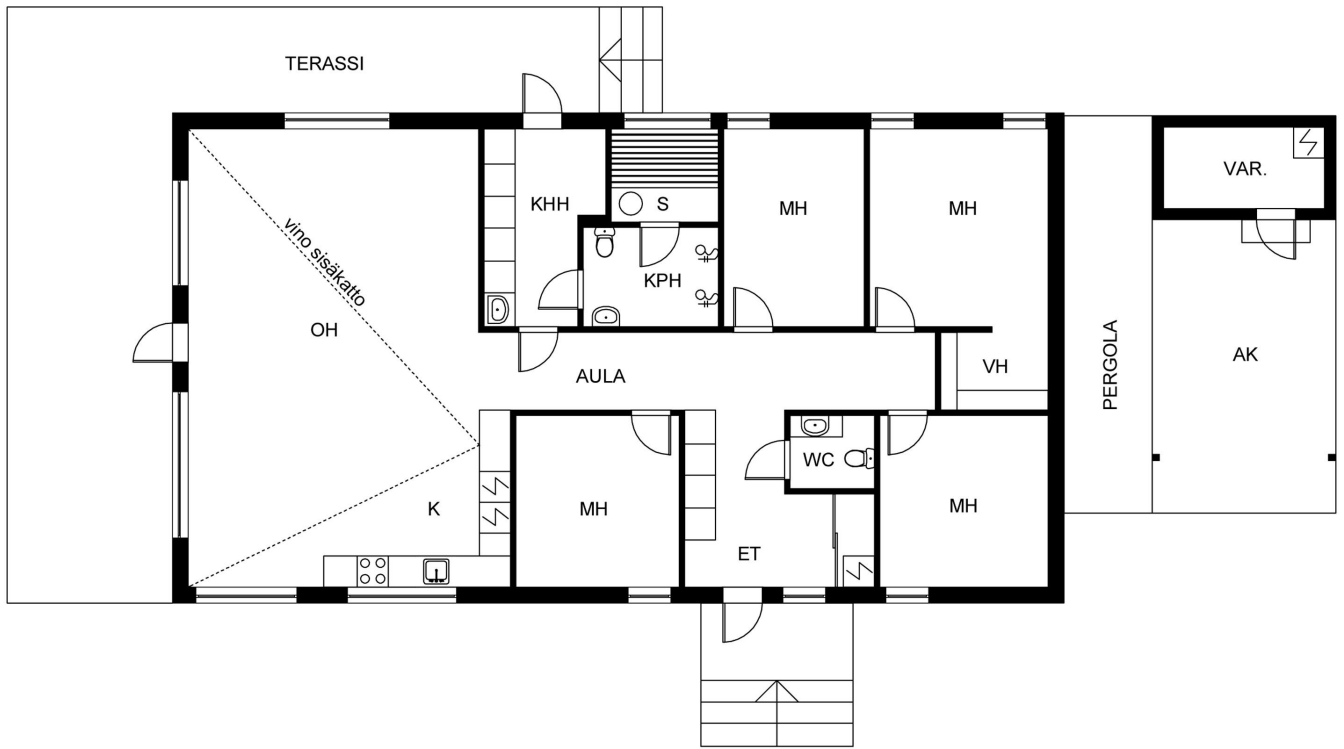
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Kiinteistö	Tyyppi: Tontti
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 635 m ² Vuokranantaja: Asuntosivu Oy Vuokra-aika päättyy: 31.12.2076 Vuosivuokra: 2 340 € Vuokra-aika: 1.1.2026 – 31.12.2076 Maanvuokrasopimusluonnoksen mukaan tontin vuokra on vuonna 2026 2 340 € / vuosi. Vuokra on sidottu kuluttajahintaindeksiin (2010=100). Perusindeksi: syyskuu 2025 = 133,7. Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun 15. päivä indeksin muutoksen mukaan, ja ensimmäinen tarkistus tehdään tammikuussa 2027.
Rakennusoikeus	SALLITTU RAKENNUSOIKEUS: 158 m ² KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ: 148 m ² + 7 m ² = 155 m ² RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ: 3 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2026 Rakentaminen alkanut: 2026 Rakennuslupa on myönnetty 16.01.2026. Arvioitu valmistumisaika on syksy 2026, jolloin myyjän toimesta suoritetaan käyttöönottokatselmus sekä lopputarkastus.
Rakennusmateriaali	Lisätieto (varasto): Varastossa painovoimainen ilmanvaihto ja sähkölämmitys
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Lämmitysjärjestelmä	Ilma-vesilämpöpumppu + vesikiertoinen lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 08.01.2036 Suunnitteluvaiheen todistus, kulutustiedot perustuvat arvioihin.
Sähkö	Liittymä siirtyy: Kyllä

MUITA TIETOJA

Palvelut	Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut, kuten kaupat, ravintolat, terveyspalvelut ja harrastusmahdollisuudet, sijaitsevat noin 10-15 minuutin ajomatkan päässä.
----------	--

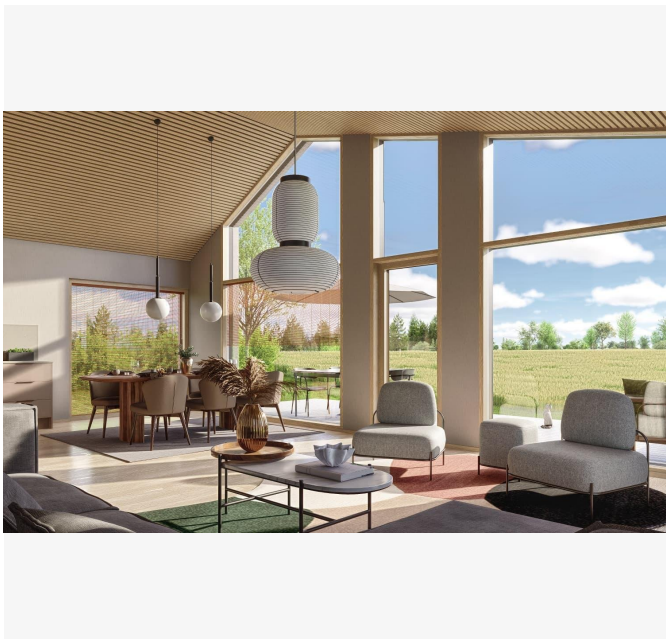
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Hyvinkäällä on kattava perusopetuksen ja toisen asteen kouluverkosto. Lähialueella sijaitsee useita alakouluja ja yläkouluja sekä Hyvinkään lukio. Päiväkoti: Lähialueella toimii useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja, ja Hyvinkään kaupungin varhaiskasvatuspalvelut ovat hyvin saavutettavissa.
Liikenneyhteydet	Sujuvat yhteydet omalla autolla Hyvinkään keskustaan ja pääkaupunkiseudulle. Alueelta on yhteydet valtatie 25:lle sekä kantatie 45:lle (Tuusulanväylä), jotka yhdistävät Hyvinkään mm. Helsinkiin ja muualle Uudellemaalle.
Tie perille	Kyllä
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta 019 459 11 (vaihe) Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 06.03.2026: 1. Ävik ja Hyria Asemaakaavan laatimisen tarkoituksena on toteuttaa ja tarkistaa alueella voimassa olevaa Keskustaajaman osayleiskaavaa, sekä varmistaa Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoito-suunnitelman toteutuminen. Kaavoituksen yhteydessä kartoitetaan alueen tulevaisuuden käyttöä ja mahdollisia rakennuspaineita sekä osoitetaan Hangonradan tasoristeyksen poistamisesta mahdollisesti aiheutuvat uudet liikennejärjestelyt. Lisäksi kaavaratkaisujen avulla pyritään arvokkaan kulttuurimaiseman sekä luonnonarvojen säilymiseen. 2. Sonninmäen katuyhteys Tavoitteena on tutkia mahdollisuus osoittaa uusi katuyhteys Kuumolan-/Kytäjänkadun ja Sairaalakadun välille. Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 06.03.2026. Valmisteilla olevat asemakaavatiedot voivat päivittyä, eikä välityslieki vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.
Vapautuu	Muu ehto: Kun käyttöönottokatselmus on tehty, arviolta kesällä 2026
Muut merkittävät tiedot	Rauhallinen tontti asuinalueen reunassa Pellon reunassa. Peltomaisema olohuoneesta ja keittiöstä Tontin reunassa kaupungin puistoalue Persoonalliset ja valoisat oleskelutilat

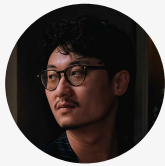


ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





Can Zhang
Myyntineuvottelija
050 5713471
can.zhang@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7

 +358 50 411 8707

 www.roof.fi

 Hämeenkatu 6, Hyvinkää

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