

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!

Etsitkö valoisaa ja viihtyisää kotia Helsingistä? Tämä Niemenmäessä sijaitseva kaksio tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden asua rauhallisella alueella, mutta silti hyvien kulkuyhteyksien varrella. Asunto on viidennessä kerroksessa, ja talossa on hissi, mikä tekee arjesta sujuvaa.

Kodin keittiö on varusteltu kaikella tarpeellisella, ja kylpyhuoneessa on kauniit keraamiset laatat. Asunnon laminaattilattiat ja kauniit ikkunat tuovat tilaan runsaasti luonnonvaloa, luoden kodikkaan tunnelman.

Niemenmäki on alueena rauhallinen ja vihreä, mutta silti lähellä kaikkia palveluita. Lähikaupat, koulut ja päiväkodit ovat helposti saavutettavissa, ja julkinen liikenne vie nopeasti Helsingin keskustaan. Tämä asunto tarjoaa loistavan mahdollisuuden nauttia kaupunkiasumisesta luonnonläheisessä ympäristössä. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta oma kotisi!

Ota siis yhteyttä, niin sovitaan yksityisnäyttö!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Taru Tuukkanen LKV / 044 5412 735 tai taru.tuukkanen@roof.fi

I can provide services also in English and Spanish.

Get a roof.
www.roof.fi

.....

 21.9.2026 | Julkaistu 03.05.2026
Kohdenumero 80501689

ROOF
L K V



Niemenmäki, Luuvaniementie 8 A 20, 00350 Helsinki

Kerrostalo, 2h+kk, 40 m²

.....



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

164 177,24 €

(4 104,43 €/m²)

Velkaosuus

10 822,76 €

(270,57 €/m²)

Velaton hinta

175 000 €

(4 375,00 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

408 € / kk

Hoitovastike

240 € / kk

Rahoitusvastike

168 € / kk

Vesi

25 € / hlö / kk

Saunamaksu

17 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

35 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

autotalli 70e/kk



HUONEISTO

Osakkeet

1181-1220

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+kk

Huoneluku

2

Kerros/Kerroksia

5/8

Asuintilojen pinta-ala

40 m²

Kokonaispinta-ala

40 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Tyydyttävä

Keittiö

Lattiamateriaali: Laminaatti
Liesituuletin
Uuni
Hana
Kaapisto
Allas
Jääkaappi
Pakastin
Sähköliesi

Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku Wc istuin Hana Allas Peili-kaappi
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto-Oy Luuvaniementie 8 Y-tunnus: 0119932-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-030-0122-0001
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 208 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1962 Käyttöönotto: 1962
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 32
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, urheiluvälinevarasto ja vinttikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 07.11.2028
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

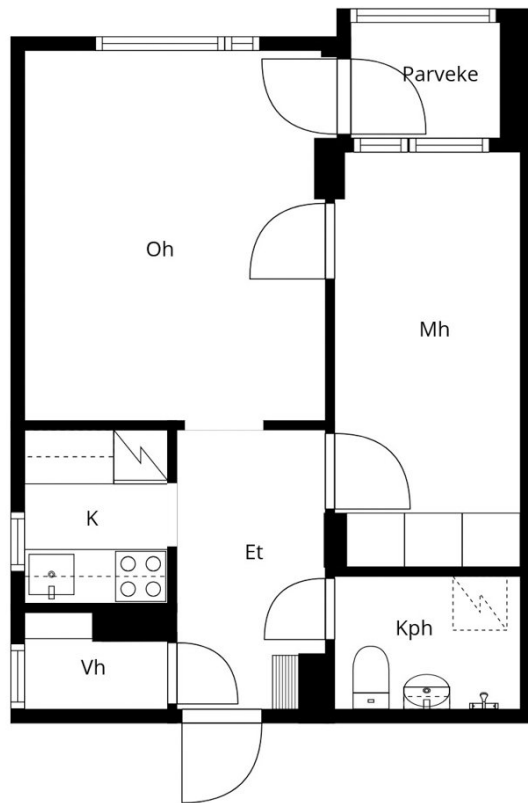
Tehdyt korjaukset

1983 Ulkoseinien verhoilu Coloroc-tiilillä
1990 Porrashuoneen huoltomaalaus
1991 Pääosa ikkunoista ja parvekeovista uusittu, kaiteet uusittu
1996 Termostaattiventtiilit pattereihin, patteriverkoston säätö
1997 Ikkunoiden ja parvekeovien uusinta
1998 Pihan peruskorjaus
1999 Pihan edustan asfaltointi, jätekatoksen rakentaminen
2000 Vesi- ja lämmitysjohtojen linjasulkuventtiilien uusiminen, saunaosaston kunnostus
2001 Ulko-oven uusinta
2002 Hissikorin sisäpuolinen kunnostus. Länsipuolen parvekeikkunoiden kunnostusmaalaus
2003 IV-kanaviston puhdistus ja säätö
2004 Porrashuoneen ala-aulan lattiapinnoitteen uusinta, porrashuoneen huoltomaalaus. Urheiluvälinevaraston paikan vaihto ja maalaus. Vanhan öljysäiliön tyhjennys ja soratäyttö
2007 Pohja- ja tonttviemäreiden pinnoitus
2008 Pystyviemäreiden pinnoitus. Vesijohtojen ja kylpyhuoneiden uusinta. Sulaketaulujen uusinta putkiremontin yhteydessä niissä huoneistoissa, joissa oli alkuperäiset sulaketaulut.
2010 Alapohjan kuivatus ja sadevesikaivojen korjaus. Sisääntuloportaiden saumauksien uusinta. Autotalliovien korjaus
2011 Kattovuodon vesivahingon korjaus
2012 Savupiipun korjaus
2013 Hissin peruskorjaus, talovesijohdon pinnoitus
2016 Talon sähköjärjestelmän saneeraus. Huoneistoikkunoiden lämpökamerakuvaus ja raportointi; Kuvaus on toteutettu 6 asunnon otantana
2017 Kaukolämmön alajakokeskus
2020 Vesikaton uudistaminen Kattokourujen ja syöksytorvien saattolämmityskaapeleiden uudistaminen Autotallin vesikaton uusiminen Lukituksen uudistaminen
2021 Ulko-ovien huoltokorjaus ja maalaus Julkisivun pesu ja Coloroc tiilien paikkavaihto, Coloroc varatiilihankinta Kuntoarvio Kiwa Inspecta
2022 Taloyhtiösaunan uudistaminen Salaojien huuhtelu ja kuntotutkimus Kattourakan takuukatselmointi Sähköautolatauksen esiselvitys
2023 Viemäreiden kuntotutkimus Lämpöjohtoverkoston perussäädön, patteriventtiilien ja linjasäätöventtiilien suunnittelu Hissin kuntotutkimus Sähköautolatauksen esiselvitys
2024 Märkätilojen kuntoarvio/kylpyhuonekartoitus Osakashallinnassa olevien huoneistojen A12, A8 sekä yhtiön hallinnassa olevien huoneiston A4 sekä saunan kylpyhuoneenvuotovahinkokorjaukset
2025 Patteriventtiilien ja linjasäätöventtiilien uusiminen sekä perussäätö
2025 IV-järjestelmän nuohous- ja säätötyö. Venttiilien uusiminen
2025 Sisäänkäynnin edustan painaumien paikkakorjaukset
2025 kylpyhuoneiden pattereiden tiivistäminen
2025 Jyrsijäverkot jätekatokseen
2025 Ryömintätilan valurautaviemärien korjaukset.

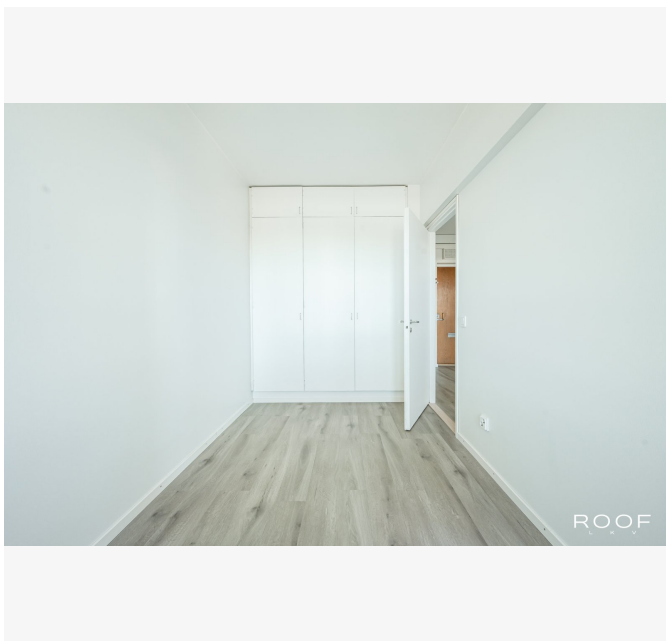
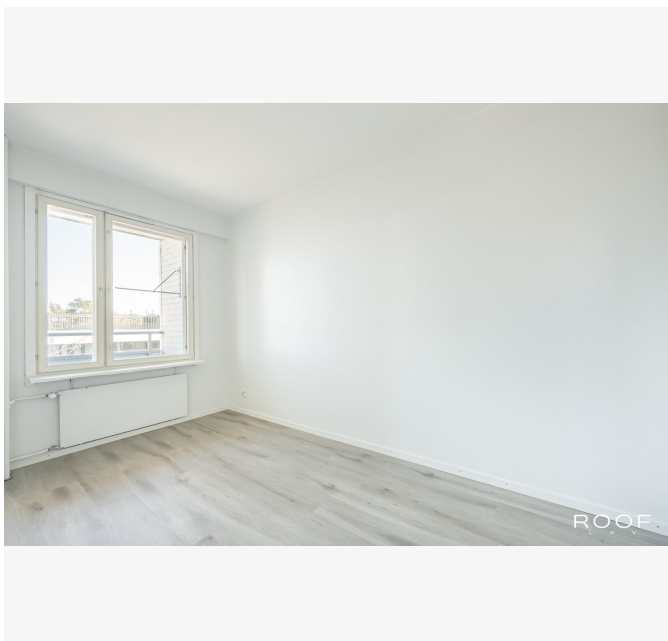
Suunnitellut korjaukset	2026 · IV laitteiden uusiminen · Katon maalaus ja piipun pellittäminen & kattokaivojen kohdalta kaapelien suojaaminen · Hissin määräaikaistarkastus · Palovarottimien uusinta · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt 2027 · Parvekkeiden peruskunnostus · Varauduttava jätevesiviemäreiden ja sadevesiviemäreiden paikkakorjauksiin · Jätekatoksen puuverhoilun ja peltikatteen pesu sekä huoltomaalaus · Autotallinovieen puuosien huoltomaalaus · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt 2028 · Salaojien- ja sadevesikaivojen uusiminen, perusmuurin vedeneristyksen korjaus ja pintamaan kallistusten korjaus, nurmikon uudistaminen, pihan asfaltoinnin uusiminen · Autolatauksen mahdollistavien sähköpisteiden asentaminen · Hissin peruskunnostus- tai uusiminen · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2029 · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2030 · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2031 · Hissin määräaikaistarkastus · Ikkunoiden- ja ovien kuntoarvio · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2032 · Julkisivun pesu ja pienet korjaukset · Puisten ikkunoiden ja vesipeltien huoltomaalaus · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2033 · Huoneistojen märkätilojen uusiminen · Jätevesiviemäreiden uusiminen · Hissin määräaikaistarkastus · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt. 2034 · Kiinteistön kunnossapito-ohjelman päivitys (PTS) · Huoneistojen palovarottimien tarkastus sekä palovarottimien tarvittava uusiminen · Porraskäytävien ja yhteistilojen pintaremontointi. · Normaalit huollonomaiset kunnossapitotyöt.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2024
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autotallit: 4 kpl Pihapaikat: 8 kpl
Isännöitsijä	Ehta isännöinti Jessi Sipilä Mäntyviita 2 02110 Espoo 020 750 5400 asiakaspalvelu@eh taisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 30.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Huopalahti huopalahti@kotikatu.fi

MUITA TIETOJA

Kaavoitus	Asemakaava
Vapautuu	Heti



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Taru Tuukkanen

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

044 541 2735

taru.tuukkanen@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