

# 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!

Huippusijainnilla Leppävaaran sydämessä – valoisa tornitalokaksio Sellon ja juna-aseman kupeessa!

Huomio sijoittajat, tämä on oivallinen tilaisuus löytää hyvää yhtiöstä valmiiksi vuokrattu kaksio, joka sijaitsee yhdellä Leppävaaran halutuimmista paikoista – vain muutaman askeleen päässä Kauppakeskus Sellosta sekä juna-asemasta. Tässä kodissa yhdistyvät moderni asuminen, laadukkaat yhteiset tilat sekä poikkeuksellisen sujuva arki.

Asunnon avara pohjaratkaisu tekee neliöistä tehokkaat ja viihtyisät. Valoisasta olohuoneesta on käynti lasitetulle parvekkeelle, jolta avautuvat rauhalliset näkymät suojaisalle kansipihalle. Avoin keittiö yhdistyy luontevasti oleskelutilaan ja tarjoaa toimivat puitteet niin arjen kokkailuun kuin yhdessäoloon. Hyväkokoisessa makuuhuoneessa on runsaasti säilytystilaa ja tilaa myös etätyöpisteelle. Asunto on hyvässä kunnossa ja uusitut kodinkoneet tuovat asumiseen huolettomuutta pitkälle tulevaisuuteen.

Vuonna 2010 valmistunut taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla ja sitä on hoidettu säännöllisesti, mikä näkyy myös maltillisina asumiskustannuksina. Hyvin ylläpidetty yhtiö sekä maltilliset asumiskustannukset tekevät tästä kodista erinomaisen vaihtoehdon niin omaksi kodiksi kuin sijoitukseenkin. Asukkaiden käytössä on myös erittäin nopea, jopa 2,5Gbit/s laajakaistayhteys, joka palvelee erinomaisesti niin etätyötä kuin vapaa-ajan käyttöä.

Taloyhtiön upeat yhteiset tilat kruunaavat asumismukavuuden. Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat saunaosasto, kerhotila sekä viihtyisä kattoterassi, joilta avautuvat hienot näkymät pitkälle ympäristöön. Lisäksi käytössä ovat kuntosali, pyörävarasto, huoneistokohtaiset varastot sekä kaksi tilavaa hissiä, jotka sujuvoittavat arkea. Suojaisalla sisäpihalla on viihtyisä grillausalue ja oleskelutilaa asukkaiden käyttöön.

Sijainti ei voisi olla parempi! Kauppakeskus Sello monipuolisine kauppoineen, ravintoloineen ja palveluineen sijaitsee noin 200 metrin päässä. Leppävaaran juna-asemalle kävelet noin kahdessa minuutissa (n. 150 m), ja Raide-Jokerin pysäkille on vain noin 350 metriä. Erinomaiset joukkoliikenneyhteydet takaavat nopeat yhteydet Helsingin keskustaan ja kaikkialle pääkaupunkiseudulle. Myös terveyspalvelut, koulut, päiväkodit sekä Leppävaaran monipuoliset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, kuten urheilupuisto, uimahalli ja maauimala, löytyvät aivan lähietäisyydeltä.

Asunnon vuokra on 880 € / kk ja sopimus on toistaiseksi voimassaoleva.

Tässä kodissa yhdistyvät erinomainen sijainti, toimiva pohjaratkaisu,

ROOF  
L K V



laadukas taloyhtiö ja kaikki Leppävaaran palvelut aivan kotiovella.  
Tervetuloa ihastumaan – tämä koti kannattaa nähdä paikan päällä!



14.10.2026 | Julkaistu 24.05.2026

Kohdenumero 80502704

# Leppävaara, Vallikallio, Valurinkuja 2 A 36, 02650 Espoo

Kerrostalo, 2h, avok, kph, lasitettu parveke, 44,5 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**235 000 €**

(5 280,90 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**0 €**

Lisätietoa vastikkeista

Tietoliikenne/laajakaista vastike 9€/kk

Velaton hinta

**235 000 €**

(5 280,90 €/m<sup>2</sup>)

Vesi

Vesimaksuennakko 19 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Yhtiövästike yhteensä

**240,30 € / kk**

Saunamaksu

20 € kuukaudessa

Hoitovastike

**240,30 € / kk**

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Kerhomaksu 1,5€/tunti

Kulutuksen mukainen vesitasauslaskutus kerran vuodessa

## HUONEISTO

Osakkeet

20974-22415

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, avok, kph, lasitettu parveke

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

3/20

Asuintilojen pinta-ala

44,5 m<sup>2</sup>

Muiden tilojen pinta-ala

0 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

44,5 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisätietoja pinta-alasta | Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.                                                                                                                                                                          |
| Kunto                    | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Keittiö                  | Varustus: Liesi (Uusittu 1/2026), erillisuuni (Uusittu 1/2026), astianpesukone (Uusittu 11/2022), jääkaappipakastin (Uusittu 1/2026) ja liesituuletin<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinäateriaali: Laatta<br>Lattiamateriaali: Parketti |
| Pesutilat                | Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys ja allaskaappi<br>Seinäateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                           |
| Sauna                    | Asunnossa sauna: Ei                                                                                                                                                                                                                                           |
| Makuuhuoneet             | Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                           |
| Olohuone                 | Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                           |
| Näkymät                  | rauhalliset näkymät sisäpihalle                                                                                                                                                                                                                               |
| Parveke                  | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu                                                                                                                                                                                                                                    |
| Säilytystilat            | Kaapistot                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Muutostyöt huoneistossa  | Lattia silikonien vaihto, IDClean 2026                                                                                                                                                                                                                        |
| Viat ja vahingot         | Vesivahinko: Ei tiedossa<br>Kosteusvaurio: Ei tiedossa<br>Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa                                                                                                                                                                   |
| Myydään kalustettuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Myydään vuokrattuna      | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                         |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi         | As. Oy Espoon Leppävaaran Torni<br>Y-tunnus: 1943317-2               |
| Tontti              | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 2 036 m <sup>2</sup>                      |
| Rakennusvuosi       | Valmistunut: 2010<br>Käyttöönotto: 2010                              |
| Rakennusmateriaali  | Betoni                                                               |
| Kattotiedot         | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                                     |
| Huoneistot yhtiössä | Asuinhuoneistot: 113<br>Liikehuoneistot: 2 kpl (123 m <sup>2</sup> ) |
| Hissi               | Kyllä                                                                |
| Taloyhtiössä sauna  | Kyllä                                                                |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pyörävarasto, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, kellarikomero ja kerhohuone, kuntosali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 24.07.2033<br>e-luku 105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| TV ja tietoliikenne       | Yhteystapa: Laajakaista<br>Tietoliikenneverkko: Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tehdyt korjaukset         | Lämmitysverkostojen tasapainotus ja säätö 2025<br>Ikkunoiden ja parvekeovien tiivisteiden vaihto 2024-2025<br>Väestösuojan kunnossapito tarkastus, huoneistojen ikkunakarmien kiinnitystä, yleisien tilojen maalausta, Piha alueen korjaus, Valurinkujan Paikotus Oy:n osakas paikoille<br>asennettu ja otettu käyttöön sähköautojen latausmahdollisuus, käyttövesivaihtimen vaihto 3kpl, puutarhatyöt 2022<br>saunaosaston kalusteiden ja lauteiden suojakäsittely, 2kpl<br>käyttövedenvaihtimen uusinta, kuntosalin alakattolevyjen vaihtotyö 2021<br>Parvekkeiden lasien huolto, Asuntokohtaisten palovaroittimien uusiminen 2020<br>Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja huoltotyö 2019<br>Turvaovi säilytysvarastoon 2015<br>Piha-aita, tontin eteläosan viheralueen ympärille aitaus 2012 |
| Suunnitellut korjaukset   | Kattoterassien (ml. sauna + kerhohuoneet) laudoituksen uusiminen ja puuosien kunnostus 2026<br>Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja huoltotyö 2026<br>Elementti- ja ikkunasaumojen uusiminen ja mahdollisten vuotojen korjaus 2027<br>Viemäreiden runkojen ja salaojien kuntotutkimus kuvaamalla 2028<br>Kaukolämpökeskuksen ja termostaattien uusiminen 2030<br>Paloilmoitinkeskuksen uusiminen 2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kunnossapitotarveselvitys | Taloyhtiössä on kunnossapitotarveselvityksessä mainittuja tavanomaisia huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä. Teräsbetonijulkisivujen elastisten saumausten uusimisen osalta kustannuksia on jo katettu osakkailta kerätyillä ylimääräisillä hoitovastikkeilla. Lisäksi kattoterassilla tehdään huoltotyö 4.5.-29.5., jonka aikana terassi on pois käytöstä; yhtiökokous 12.5.2025 on päättänyt, että korjauskustannukset katetaan hoitovastikevaroista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kuntotutkimukset          | peruskuntoarvio 10 vuotistarkastus ja PTS 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kiinnitykset              | 24 550 000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autopaikat                | Autotalli-/halli-/katospaikkoja 79 kpl<br>Autopaikkojen jakamisesta on sovittu seuraavaa: Osakkeina paikat numerot AP74-152 Valurinkuja Paikotus Oy:ssä. Autopaikkaosakkeiden lunastus, yhtiöjärjestyksen 10§.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Isännöitsijä              | Retta Isännöinti<br>Tuomi Pekko<br>Isännöitsijäntodistus: 30.04.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kiinteistönhoito          | Huoltoyhtiö<br>Siiki Liikekiinteistöt Oy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiöjärjestys 9§ vastuu osakkeenomistajien joko rakennusaikana tai sen jälkeen tilaamien /rakentamien huoneistokohtaisten tulisijojen sekä niihin liittyvien hormien korjaamisesta, kunnossapidosta, siitä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle. Vastuu huoneistokohtaisten ilmanvaihtokoneiden huollosta ja kunnossapidosta kuuluu yhtiölle.

## MUITA TIETOJA

### Palvelut

K-Supermarket Alberga — iso ruokakauppa lähellä Sellon aluetta.  
GC Asian Market Leppävaara, GC Supermarket Oy — aasialainen ruokakauppa.  
Sun Market ja Mero market — lähikauppoja ja etnisiä marketteja.  
Kauppakeskus Sello on muutaman minuutin päässä ja tarjoaa laajan valikoiman ravintoloita, liikkeitä, kirjasto- ja vapaa-ajan palveluita  
Leppävaara Terveysasema 160 m  
HUS Leppävaaran laboratorio — laboratoriopalvelut terveyskeskuksen yhteydessä  
Linkki Leppävaara — hyvinvointi- ja tutkimuspalveluita  
Leppävaaran monipuoliset palvelut, kuten Sello ja Urheilupuisto, ovat kävelymatkan päässä. Alueella on erinomaiset liikenneyhteydet junan, Raide-Jokerin ja bussiyhteyksien ansiosta. Lisäksi alueelta löytyy runsaasti ulkoilumahdollisuuksia. Ympäristö on elävä, mutta asuminen koetaan rauhallisena.

### Koulut ja päiväkodit

Koulut: Leppävaaran yhtenäiskoulu — peruskoulu luokille 1-9, noin 1-2 km päässä.  
Ruusutorppa school — yhtenäiskoulu Leppävaaran alueella.  
Omnia Upseerinkatu 11 — ammatillinen oppilaitos ja aikuiskoulutusta.  
Laurea Leppävaaran kampus — ammattikorkeakoulu aivan palveluiden läheisyydessä.

### Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja kaupunkiliikenneyhteys

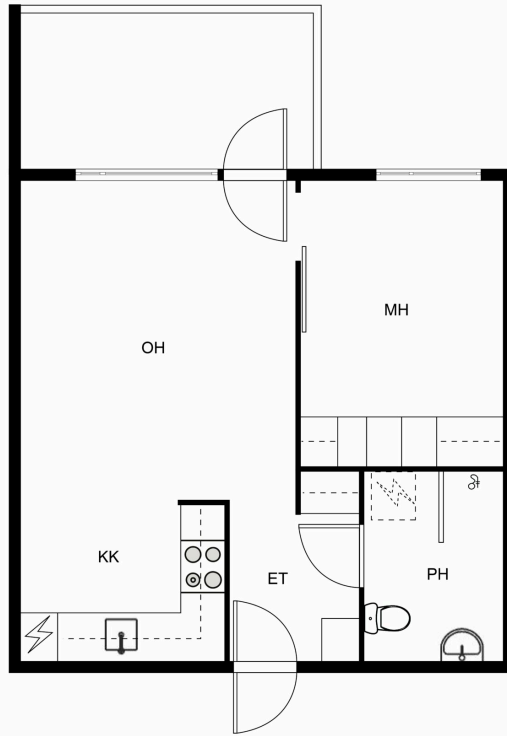
### Kaavoitus

Asemakaava  
Leppävaaran alueella on suunnitteilla kaavamuutos, joka kohdistuu taloyhtiön toiselle puolelle. Parhaillaan käynnissä oleva Leppävaaransillan kaavatyö pohjaa Walk Around -ehdotukseen. Kaavatyön aikana suunnitelmaa parannellaan yhdessä asukkaiden ja muiden alueen toimijoiden kanssa.

<https://admin.espoo.fi/sites/default/files/2025-06/Infodiat%202.6.25%20Lepp%C3%A4vaara.pdf>

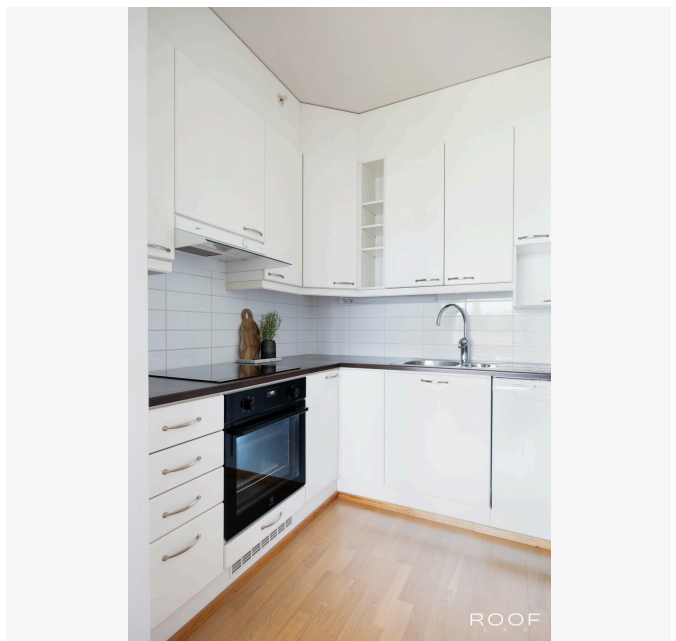
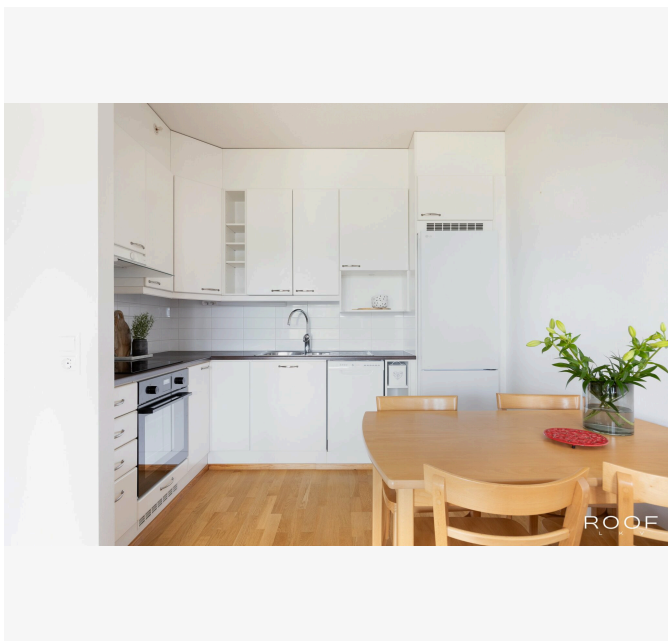
### Vapautuu

Muu ehto: kohde on vuokrattu, joten vapautuu sen irtisanomisajan puitteissa



ROOF  
L K V

SUUNTAA-ANTAVA - EI MITTAKAAVASSA





**Rebecca Bethell**

LKV

0404161482

rebecca.bethell@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