

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!

Tämä valoisa ja moderni luhtitaloasunto Vantaan Varistossa tarjoaa mukavan ja käytännöllisen kodin. Asunto sijaitsee rauhallisella alueella, mutta silti lähellä hyviä kulkuyhteyksiä, kuten kehärataa ja bussipysäkkejä, joista pääsee kätevästi Helsingin keskustaan.

Vuonna 2018 valmistunut asunto on hyvässä kunnossa ja sen avarat tilat on suunniteltu tehokkaasti. Keittiössä on modernit varusteet ja tyylikäs saareke lisää toimivuutta sekä paljon lisää säilytys- ja laskutilaa asuntoon. Olohuoneen parkettilattia luo lämpimän ja kutsuvan tunnelman. Asunnon iso lasitettu parveke etelän suuntaan tuo lisähuoneen alku kevästä pitkälle syksyyn. Etenkään kesäisin parvekkeelle ei ole suoraa näköyhteyttä, kun kasvillisuus peittää näkymyyden alemmasta taloyhtiöstä. Kylpyhuoneessa on sadesuihku ja lattialämmitys, mikä tuo arkeen ripauksen luksusta. Lisäksi taloyhtiöstä on mahdollista hankkia oma autopaikka, mikä helpottaa arkea entisestään.

Asunto Oy Vantaan Lehdesniitty on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on tehty tarpeellisia huoltotoimenpiteitä ja tulevia kunnossapitoja on suunniteltu huolellisesti. Tämä asunto tarjoaa mainion mahdollisuuden viihtyisään asumiseen rauhallisessa ympäristössä, mutta silti lähellä kaupungin palveluita. Taloyhtiö rauhallinen ja sijaitsee rauhallisella pientaloalueella. Lähellä Petikon ulkoilureitit (retkeilyyn, urheiluun ja vaikka sienestystykseen) ja talvella lähtee hiihtolatu muutaman sadan metrin päästä. Myös kaksi K-kauppaa aivan kiven heiton päässä, sekä muut Petikon palvelut.

Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta oma kotisi tai sijoitusasunto.

Sijoittajalle asunto on valmiiksi vuokrattu, vuokran määrää 700 €.



21.9.2026 | Julkaistu 15.07.2026

Kohdenumero 80521077

ROOF
L K V



Varisto, Haravakuja 10 A 2, 01660 Vantaa

Luhtitalo, 1h+kt+kph, 27 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

112 000 €
(4 148,15 €/m²)

Velaton hinta

112 000 €
(4 148,15 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

297 € / kk

Hoitovastike

170,10 € / kk

Tontin vuokravastike

126,90 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Taloyhtiössä kerätään arvioperusteista vesimaksua, joka tasataan kulutusmittarilukemien perusteella kerran vuodessa. Asumaan vaihtuessa kesken vuotta on asukkaan vastuulla lukea vesimittari ja ilmoittaa lukema isännöitsijätoimistoon tasausta varten. Muussa tapauksessa tasaus suoritetaan vuoden lopun lukeman perusteella, jolloin laskenta ei ota huomioon asukasvaihdoiksi.

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesitasaus, kylmä 5,00 m³
Vesitasaus, lämmin 7,95 m³



HUONEISTO

Osakkeet	261-520
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h+kt+kph
Huoneluku	1
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	27 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	2 m ²
Kokonaispinta-ala	29 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Muut tilat aputilat 2 m ²
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesituuletin, erillisuuni, astianpesukone ja jääkaappipakastin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Parketti Jälkiasennettu saareke/niemeke ja sähköistetty.

Pesutilat	Varustus: Suihku (sadesuihku), suihkuseinä (kääntyvä), WC-istuin, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, allaskaappi, peili ja pyykkikaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Laattalattia
Parveke	Kyllä Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto ja kaapistot
Muutostyöt huoneistossa	katto pistorasian siirto 1,5 m päähän 2019 Jälkiasennettu saareke/niemeke ja sähköistetty. Sähkötyöt hoitanut Terawatt Oy.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Vantaan Lehdesniitty Y-tunnus: 2893054-1
-------------	---

Tontti

Omistus: Valinnainen

Pinta-ala: 3 122 m²

Vuokranantaja: Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto Ky

Vuokra-aika päättyy: 31.01.2068

Vuosivuokra: 29 365,56 €

Osuus lunastettu: Ei

Taloyhtiön tontin vuotuinen perusvuokra on 29 365,56 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti: pisteindeksi ja pisteluku 2017:12=1935. Indeksien tarkistuskuukausi on lokakuu ja vuokran tarkistuskuukausi on tammikuu. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, vuokraa ei alenneta. Vuokrankorotus on vuositasolla 1,0 %, jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen.

Osakkaalla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuus kunkin vuoden syyskuun viimeisenä päivänä tai tätä seuraavana arkipäivänä yhtiöjärjestyksen 8 §:ssä määritetyin perustein.

Alkuperäinen lunastushinta vuokrasopimuksen alkaessa 1.2.2018 on ollut koko tontin osalta 574.080,00 euroa. Lunastushinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100), jossa perusindeksi on joulukuu 2017 (indeksiluku oli 1935). Indeksien tarkistuskuukausi on lokakuun pisteluku. Lunastushintaa korotetaan vuosittain aina 1,0%:lla, mikäli em.

indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen. Tarkka indeksillä korjattu lunastushinta sekä muut kustannukset määräytyvät aina maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ennen lunastusajankohtaa. Huoneistokohtainen osuus tontin lunastushinnasta määrätään käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaista kunkin huoneiston pinta-alan suhdetta kaikkien huoneistojen kokonaispinta-alaan.

Lunastajan maksettavaksi tulevat lunastushinnan lisäksi varainsiirtovero sekä muut kaupasta aiheutuvat kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö tekee suoritusta vastaavan tontin määräosan kaupan (mm. kaupanvahvistajan palkkio, lainhuutokulut).

Rakennusvuosi

Valmistunut: 2018

Käyttöönotto: 2018

Rakennusmateriaali

Betoni ja puu

Kattotiedot

Tyyppi: Harjakatto

Kate: Pelti

Huoneistot yhtiössä

Asuinhuoneistot: 20

Lämmitysjärjestelmä

Kaukolämpö

Energiatodistus

Kyllä

Energialuokka: C2013

Voimassa: 27.11.2027

e-luku 130

TV ja tietoliikenne

Yhteystapa: Yleiskaapelointi, kuitu

Tietoliikenneverkko: Kyllä

Kaapeli-tv: Kyllä

Antenni: Ei

Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2024 Hst A2, A10, B20 Iv-koneiden poistopuhaltimien uusinta ja B18 ja B19 Iv-konei-

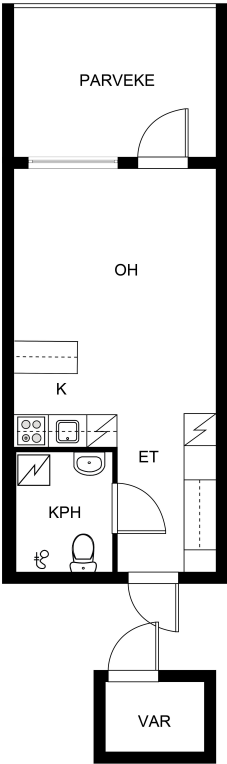
den laakereiden uusinta

2022 Kaatuneen puun rakennuksen katolle aiheuttamien vaurioiden korjaus

Suunnitellut korjaukset	2026 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet 2026 IV-kanavien nuohous ja säätö 2027 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet 2028 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet 2029 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet 2030 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet 2031 Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet
Kiinnitykset	2 557 874 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Mahdollisuus ostaa myös oma autopaikka hinta 2000€. Toteutetut autopaikat 20 kpl, joista 5 yhtiön hallinnassa. Loput autopaikat erikseen osakkeina
Isännöitsijä	Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy Heidi Eskelinen Isännöitsijäntodistus: 14.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Moxlex Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöjärjestyksen 10 § mukaan: Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajan asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Muutoin kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain perusteella. Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa asuinhuoneistoissa ja muissa osakashallinnassa olevissa tiloissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennusten huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi

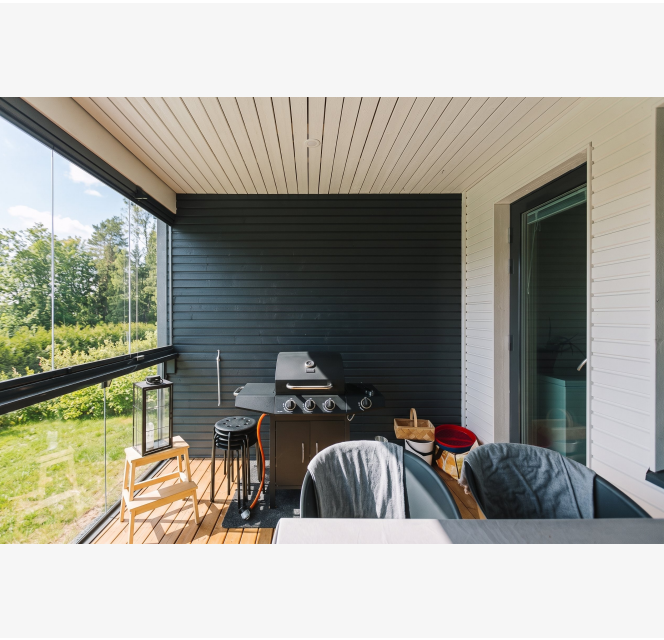
MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Busseja esim. Helsingin keskustaan menee aivan vierestä ja kehärata lähellä. Omalla autolla pääsee näppärästi liikkumaan etenkin hyödyntäen läheltä menevää Kehä 3:sta.
Kaavoitus	Asemakaava Ulkoniityn viheralue on yleiskaavan mukainen asuinpientalojen täydennysrakentamisalue, johon kaavoitetaan pientalokortteleita. Kaavamuutosalue sijaitsee Variston pientaloalueen reunalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Ulkoniityn viheralueen lisäksi osia sen viereisistä kortteleista ja katualueista. Alue rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen, lännessä Vihdintiehen ja idässä Varistontiehen. Lisätietoja: https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/ulkoniitylle-pientalotontteja-varistossa



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