

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!

Tilava 5h+k erillistalo Vantaan Varistolassa - 120 m2, ilmalämpöpumppu ja aktiivinen taloyhtiö

Tämä valoisa ja tilava omakotitalo sijaitsee rauhallisella Variston alueella Vantaalla. Talon 120 neliömetrin asuinitilat tarjoavat erinomaiset puitteet perhe-elämälle. Neljä makuuhuonetta, oma sauna ja etelään avautuva terassi tekevät tästä kodista viihtyisän ja toimivan arjen keskuksen.

Asunto Oy Varistola on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on aktiivinen hallitus ja pitkä korjaushistoria. Taloyhtiöllä on yhteinen piha-alue leikkikenttineen, ja kameravalvonta lisää turvallisuutta. Pihavalaistus on uusittu vuonna 2020, mikä luo miellyttävää tunnelmaa iltaisin. Asuntoon kuuluvalla pihalla on oma parkkialue, johon mahtuu jopa 3 autoa.

Liikenneyhteydet ovat sujuvat: Lähin bussipysäkki on kävelyetäisyydellä Luhtitien varrella ja Myyrmäen juna-asema on vain 2,4 kilometrin päässä. Autolla pääsee helposti Kehä III:lle, Kehä I:lle ja Vihdintielle. Lähialueella on monipuoliset palvelut, kuten päivittäistavarakaupat, apteekit ja koulut, jotka tekevät arjesta sujuvaa.

Tämä koti tarjoaa erinomaiset puitteet perheelle, joka arvostaa rauhallista asuinympäristöä ja hyviä palveluita lähellä. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä talosta unelmiesi koti!

Pyydä rohkeasti lisätietoja ja varaa oma yksityisnäyttösi!

Yhteydenotot:

Taru Tuukkanen LKV, LVV

Taru.tuukkanen@roof.fi

044 541 2735

I provide services also in English and Spanish.

ROOF LKV - Get a Roof!

.....



21.9.2026 | Julkaistu 23.07.2026

Kohdenumero 80522590

ROOF
L K V



Varisto, Luhtipolku 4 A 69, 01660 Vantaa

Erillistalo, 5h+k+kph+s+wc, 120 m²

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

273 230,93 €

(2 276,92 €/m²)

Velkaosuus

5 769,07 €

(48,08 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuuden voi maksaa pois verkkokaupan kautta: kiinteistotahkola.fi/isännöinti - asiakirjatilaukset. Kiinteistö-Tahkola ja pankki veloittavat ylimääräisestä lyhennyksestä hinnastonsa mukaisen kulun.

Velaton hinta

279 000 €

(2 325,00 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

805 € / kk

Hoitovastike

710 € / kk

Rahoitusvastike

95 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 0,5680 €/os/kk (710,00 €/kk). Pääomavastike Katoshanke 0,0480 €/velallinen os/kk (60,00 €/kk). Pääomavastike Terassikatos 0,0280 €/velallinen os/kk (35,00 €/kk). Yhteensä 805,00 €/kk. Rahoitusvastikkeet ovat erillisiä pääomavastikelainoja (Katoshanke ja Terassikatokset).

HUONEISTO

Osakkeet	70149-71398
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	5h+k+kph+s+wc
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	4
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	120 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	120 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Hyvä

Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, jääkaappipakastin, astianpesukone, uuni ja liesituuletin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Kivi Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, peilikaappi, allaskaappi ja räätipatteri Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesukoneliitäntä, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas, bidee-suihku ja lattiakaivo Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Takka: Ei takkaa Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Ei
Terassi	Kyllä etelään
Säilytystilat	Vaatehuone, lämmin ulkovarasto ja kylmä ulkovarasto
Autopaikka	Pihapaikka sähköpistokkeella ja pihapaikka Asuntoon kuuluu pihapaikka, pihaan mahtuu kolmekin autoa
Muutostyöt huoneistossa	Kylpyhuone remontoitu noin 10 vuotta sitten
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Varistola Y-tunnus: 0220275-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 09240500170001, 09240500170002, 09240500160000
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 36 235 m ² Taloyhtiöllä on kolme omistettua tonttia: 09240500170001 (25 925 m ² , Luhtimäki 6), 09240500170002 (4 500 m ² , Luhtimäki 8) ja 09240500160000 (5 810 m ² , Luhtimäki 4).

Rakennusvuosi	Valmistunut: 1975 Käyttöönotto: 1975
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 100
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, pesutupa ja valokuitu Taloyhtiöllä on 47 rakennusta (35 asuinrakennusta ja huoltorakennus). Piha- alueella kameravalvonta. Leikkikenttä (Luhdinsola). Jätekatokset. Sisäänkäyntikatokset. Terassikatokset.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö, ilmalämpöpumppu ja vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 16.06.2035
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1985 Harjakattojen asennus.
1990 Huoltorakennuksen harjakaton asennus.
1998 Patteriventtiilien uusiminen ja lämpöjohtoverkoston tasapainotus.
2000 Saunojen ikkunoiden uusinta. 2. krs huoneistot.
2004 Talojen välisten käyttövesi- ja lämpöjohtoputkistojen sekä venttiilien uusinta, käyttövesi- ja lämpöjohtoverkoston säätö, antennikaapeli- ja valokuitulaajakaistaverkoston rakentaminen.
2006 Luhtipolku 14 C ja D, kattorakenteet uusittu.
2007 Luhtipolku 16 A ja B, sokkelirakenteen korjaus ja salaojien rakentaminen.
2008 Lämmönsiirrin ja säätöautomaatiikka uusittu.
2010 Luhdinsolan leikkikentän kunnostus.
2011 Terassiovien kunnostus.
2011 - 2016 Alapohjakorjaukset (puhdistus, tuuletus, rakenteiden tiivistys, vastapenkat, putkistojen korjaus- ja kannakointityöt).
2012 Tuuletusluukkujen ja ikkunoiden kunnostus, korvausilmaventtiilien asennus, pohjaviemärien painehuuhtelu.
2013 Vesikatteiden korjaukset (kateruuvien vaihdot).
2014 Vesikatteiden korjaukset (läpiviennit, valoikkunat ja yläpohjien tuuletus), räystäskourujen uusiminen.
2015 Ulkolaudoitusten uusiminen (2. krs talot / terassien puoli), antenniverkoston maadoituskorjaus, terassikatosten rakentaminen.
2016 - 2017 Antenniverkon kunnostus / 45 asuntoa / Luhtipolku.
2017 Jätekatosten rakentaminen / Luhdisola ja Luhtipolku, jätekatoksen paloturvallisuuden lisääminen / Luhtimäki, lämminvestiingelman korjaus (lisäpumppujen asennus / verkoston päät Luhtipolulla).
2018 Jätevesiviemärien painumakorjauksia, yläpohjien tuuletuksen parantaminen, antenniverkon kunnostus / 22 asuntoa / Luhdinsola 15-21.
2019 Antenniverkon kunnostus / 34 asuntoa / Luhdinsola, loput huoneistot, lämpölaselementtien vaihto
2019 Suoritetu Vakiopaineventtiilien asennus.
2019 - 2020 Pihavalaistuksen uusiminen ja parantaminen.
2020 Lattiakaivojen pinnoitus / sukitus 2. krs huoneistot, 2 Krs. rakennusten päätylaudoitusten uusiminen ja maalaus.
2020 - 2021 Kuutiovalojen asennus hämäräkytkimen alle.
2021 Sisäänkäyntikatoshankkeen suunnittelu, rivitalojen 5 kpl päätylaudoituksen uusiminen ja maalaus.
2022 Märkätilojen massakosteuskartoitus, kuntoarvio, kävelytien vedenohjauksen korjaukset, alapohjien korjausten kartoitus ja suunnittelu, alapohjien kunnostus, sisäänkäyntikatosten toteutus, ikkunoiden uusimisia ja korjauksia.
2023 Alapohjien kunnon seurantakartoitus, sadevesijärjestelmien korjauksia, pensaiden ja puuston sekä kasvillisuuden hoito / poistaminen.
2024 Puuaitojen huoltomaalausta ja laudoitusten uusimista, pihapäälysteiden paikkauskorjauksia, ulkorakennusten kunnostuksia, vesikattojen kuntotutkimus.
2025 Vesikattojen suunnittelutyö.

Suunnitellut korjaukset

2026: Pihapäälysteiden paikkauskorjauksia. 2026: Ikkunoiden uusimisia ja korjauksia. 2026: Pensaiden ja puuston sekä kasvillisuuden hoito / poistaminen.
2027: Ulkorakennusten kunnostuksia, Julkisivujen kunnostukset vaiheittain, Alapohjien kunnon seurantakartoitus.
2028: Kattoturvalaitteiden uusimisia.
2029: Sadevesijärjestelmien korjauksia.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2023 Hallituksen kunnossapitotarveselvitys päivätty 25.1.2023. Suunnitellut korjaushankkeet 2026–2029: pihapäälysteiden paikkauskorjauksia (2026), ikkunoiden uusimisia ja korjauksia (2026), pensaiden ja puuston hoito (2026), ulkorakennusten kunnostuksia (2027), julkisivujen kunnostukset vaiheittain (2027), alapohjien kunnan seurantakartoitus (2027), kattoturvalaitteiden uusimisia (2028), sadevesijärjestelmien korjauksia(2029).
Kuntotutkimukset	Vesikattojen kuntotutkimus tehty 2024. Märkätilojen massakosteuskartoitus tehty 2022. Kuntoarvio tehty 2022. Alapohjien korjausten kartoitus ja suunnittelu tehty 2022.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Rakennus on valmistunut 1975 (ennen vuotta 1994), joten lain mukaan asbestikartoitus tulee tehdä ennen purkutöitä. IST:ssä mainitaan tämä velvoite.
Kiinnitykset	1 168 180 € Päivämäärä: 31.12.2024
Taloyhtiön vuokratuotot	8 355 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiöllä: 66 lämpötolppapaikkaa, 18 kylmäpaikkaa, 11 vieraspaikkaa. Erillistalot: 32 kpl (1 paikka/talo). Toteutettuja autopaikkoja yhteensä 127, joista yhtiön hallinnassa 95. Osakkailla mahdollisuus hakea lupa sähkö/hybridiautojen hitaan latauksen latauspisteen asennukseen omalla kustannuksella. Pihapaikat: 127 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 66 kpl Varistolan alueella on katupysäköintimahdollisuuksia. Taloyhtiön autopaikat ovat ensisijainen pysäköintiratkaisu asukkailla.
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Jesse Nordman Sorvaajankatu 15 00880 Helsinki 020 748 0026 jesse.nordman@kiinteistotahkola.fi Isännöitsijäntodistus: 17.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Länsi-Vantaa
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä on 47 rakennusta (35 asuinrakennusta ja huoltorakennus, lisäksi kytketyt paritalot 11 kpl eriteltynä). Yhtiökokous 22.6.2021 on kieltänyt Villiviinin istutuksen taloyhtiössä. Ylimääräinen yhtiökokous 1.9.2021 hyväksyi sisäänkäyntikatoshankkeen (enintään 550 000 € rahoituslainalla) ja kameravalvonnan hankkimisen piha-alueelle. Taloyhtiön kiinnitykset yhteensä 1 168 180 €. Vakuutus: IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy, All Risk -täysarvovakuutus.

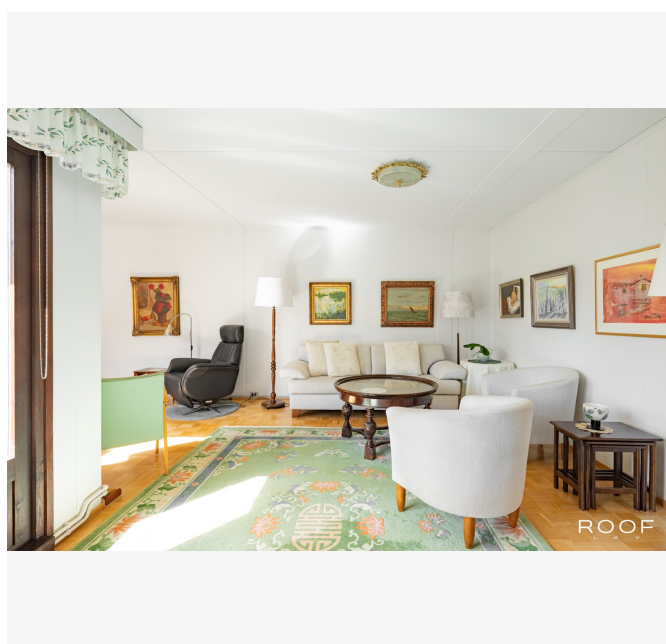
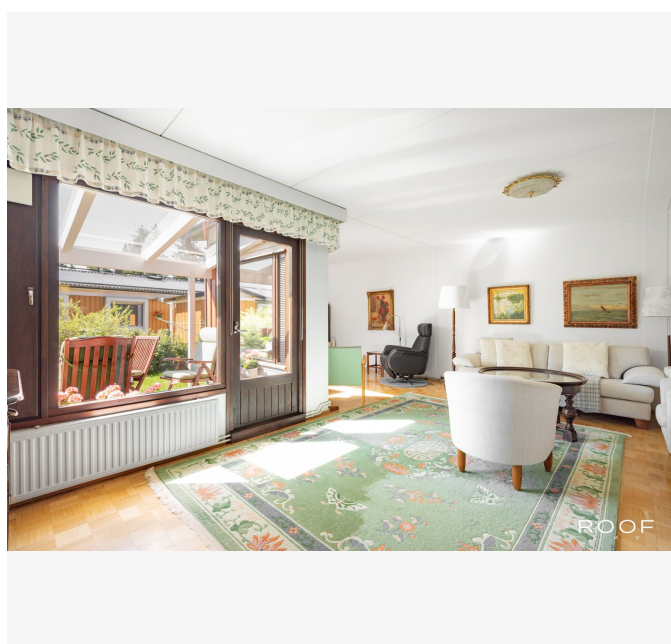
.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähialueella on noin 1 kilometrin säteellä mm. S-market, kaksi K-markettia ja apteekki. Myyrmäessä on mm. kauppakeskus, terveyskeskus, kirjasto ja apteekki. Varistolan alue sijaitsee Vantaalla noin 2 km:n päässä Myyrmäen keskustasta. Lähialueella on päivittäistavarakauppoja, apteekkeja ja muita peruspalveluja.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Variston alueella vajaan 1 km:n päässä on Hämeenkyön yhtenäiskoulu, jossa on luokka-asteet 1-9. Lukio on Myyrmäessä. Päiväkotit: Variston alueella on useita päiväkoteja, mm. Variston Päiväkotit
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet ja sujuvat yhteydet omalla autolla
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Rauhallinen asuinalue Vantaan Varistolassa. Laaja taloyhtiö (100 huoneistoa) tarjoaa yhteisöllisyyttä. Taloyhtiöllä on aktiivinen hallitus ja pitkä korjaushistoria. Ilmalämpöpumppu asennettu huoneistoon 2022. Kameravalvonta piha-alueella lisää turvallisuutta.



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