

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!

Kauniainen on tunnettu vehreydestään ja viihtyisyydestään, ja tämä rivitaloasunto Kasavuorentiellä tarjoaa juuri sitä. Asunto on valoisa ja avara, ja sen kahdelle tasolle jakautuva pohjaratkaisu sopii erinomaisesti niin perheille kuin pariskunnillekin. Asunnossa on tilava olohuone, jossa on tunnelmallinen takka, ja keittiö on varustettu laadukkailla kodinkoneilla, kuten amerikkalaisella jääkaappipakastimella ja induktioliedellä.

Kaksi kylpyhuonetta ja sauna tarjoavat arjen luksusta, ja yläkerran makuuhuoneiden kaapistot sisältyvät kauppaan. Alakerran askarteluhuone on monikäyttöinen tila, joka soveltuu hyvin esimerkiksi kotitoimistoksi tai harrastetilaksi. Kaksi terassia tarjoavat mahdollisuuden nauttia ulkoilmasta omassa rauhassa.

Asunto Oy Satomännikkö on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on yhteinen piha-alue leikkipaikkoineen ja autokatoksineen. Kauniaisten juna-asema on kävelyetäisyydellä, ja sieltä on suorat yhteydet Helsinkiin ja Espooseen. Lähialueen palvelut, kuten koulut, päiväkodit, kaupat ja urheilumahdollisuudet, ovat kaikki lähellä.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viehättävään kotiin, joka tarjoaa erinomaiset puitteet elämiseen Kauniaisten halutulla alueella.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Ann-Marie Nordström LKV | 0407703800 | ann-marie@roof.fi

Jag betjänar även på svenska.

I can provide services also in English.

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Get a roof.

www.roof.fi



20.9.2026 | Julkaistu 06.08.2026

Kohdenumero 80523857

ROOF

L K V



Kasavuori, Kasavuorentie 12 C 10, 02700 Kauniainen

Rivitalo, 3-4h, avokeittiö, 2x kph, 2x wc, s, askarteluhuone, 2x terassi, kylmä ulkovarasto, 99 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

492 000 €

(4 969,70 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

492 000 €

(4 969,70 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

643,95 € / kk

Hoitovastike

643,95 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Autopaikka ja vesimaksu kuuluu hoitovastikkeeseen.

Sähköautolatauksesta laskutetaan erikseen yhtiön toimesta kiinteistösähköllä.

Yhtiökokous on myöntänyt hallitukselle valtuudet periä kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tarpeen vaatiessa.

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneistoon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan autokatospaikka.

Autopaikka 18 €/kk, autotalli 45 €/kk, MP-paikka 9 €/kk.



HUONEISTO

Osakkeet	11086-12300
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3-4h, avokeittiö, 2x kph, 2x wc, s, askarteluhuone, 2x terassi, kylmä ulkovarasto
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	99 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	25 m ²
Kokonaispinta-ala	124 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Asuinpinta-ala 99 m ² . Lisäksi askarteluhuone ja taloustila yhteensä 25 m ² .
Kunto	Hyvä

Keittiö	Varustus: Astianpesukone (uusittu 8/2026), jenkkikaappi, liesi, liesituuletin, erillisuuni ja keittiösaareke Liesi: Induktioliesi Työtasot: Puu Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Ala carte keittiö
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Yläkerta: suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas, räjätpatteri (vesikiertoinen) Alakerta: suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas, räjätpatteri (sähköinen), sauna, wc-istuin
Erillinen WC	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Yläkerrassa
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta Lasiset seinät ja lasiovi
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Yläkerran kaapistot kuuluvat kauppaan
Olohuone	Takka: Takka Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Takka (tarkastettu 5/2026)
Muut tilat	Alakerran askarteluhuoneen ja aulan kiinteästi asennetut kaapistot kuuluvat kauppaan
Ikkunat	Kaksilasinen ja sälekaihtimet
Näkymät	Puistomainen, vihreä näkymä
Terassi	Kyllä Kunnossapitovastuu osakkaalla, aidat sekä ulkovarasto taloyhtiöllä
Säilytystilat	Ulko-oven edessä kylmä varasto, lukittava riippulukolla. Terassin ulkovaraston voi tehdä lämpimäksi. Asunnolle kuuluu myös kylmäkomero.
Autopaikka	Autokatospaikka Huoneistoon kuuluu autokatoksen ylätasossa sijaitseva autopaikka yhtiöjärjestyksen mukaan. Ovellinen lukittava autokatos (kylmätila), 11 kW sähköautolatauspiste. Isännöitsijän vastaus 28.7.2026: Vapaana tällä hetkellä yksi ulkotolppapaikka autoille.
Muutostyöt huoneistossa	2024 Lattiaremontti, vaihdettu alakertaan parketti Tiedossa olevat edellisen omistajan tekemät remontit: 2023 Kylpyhuoneen allaskaapin ja altaan vaihto (yläkerta) 2019 Alakerran tilamuutos - Sauna ja märkätila (Alakertaan on rakennettu sauna ja märkätila)

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

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satomännikkö Y-tunnus: 0127311-5
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 235-5-65-2
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 22 881 m ² Kaupunki 235 (Kauniainen), kaupunginosa 5, kortteli 65, tontti 2.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1966 Käyttöönotto: 1966
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 35
Yhtiön tilat ja varustelu	mankeli, pesutupa, kylmäkellarit, urheiluvälinevarasto, autojen pesupaikka, autotalli/hallipaikat Rivitalo 7 kpl, huoltorakennus, autotalli. Tontilla sijaitsee erillinen huoltorakennus ja autojen säilytyskatos.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 01.03.2033 Energiatodistus laadittu 01.03.2023, voimassa 01.03.2033. Todistustunnus 310008. Rakennuksen C-talo,
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1988: Siirrytty kaukolämpöön
1995: Huoltorakennuksen yläpihan viemäröinti, sokkelin vesieristys, pihan asfaltointi, leikkialueen laajennus, alipainetuulettimet katoille
1996: A-talon savupiiput korjattu ja pellitetty, syöksytorvien alaosat uusittu
1997: Lämpö- ja käyttövesiverkoston säätö- ja sulkuventtiilien uusiminen
1998: Räystäskourujen lämmitys, metalliportaat, autopaikkojen sähköistys, mankeli
1999: Pesukone, pihasuunnitelma, asfaltin paikkauksia
2000: Autokatoksen ovien uusiminen, ikkunoiden ulkopuolinen maalaus
2005: Lämmönsiirtimen uusiminen
2008: Radonmittaukset ja tuuletuksen järjestäminen
2009: Piha-aitojen ja varastojen uusiminen
2010: Ikkunoiden maalaustyöt, C-talon lämmitysputkien uusiminen
2011: Autosähköpaikkojen lisäys, E-talon radonilmastointi
2011-12: Kattojen kuntoselvitys
2012: Maalauksia, kuntoselvityksiä
2013: A-talon katon korjauksia
2014: Terassiovien uusiminen, lukkojen uusiminen Sento-avaimille, huoltorakennuksen maalaus
2015: Vesikattojen saneeraus, viemäri- ja käyttövesiputkiston saneerauksen suunnittelu, D-talon päädyn vesieristys
2016-17: Viemäri- ja käyttövesiputkiston, sähkö-, antenni- ja telejohtojen saneerauksen toteutus
2017: Rakennusten ulkomaalaus
2018: Puiden kartoitus, A-talon puuritiöiden uusiminen, autokatoksen välipohjan kuntokartoitus
2019: Kylmäkellareiden lattioiden maalaus, autohallin lattioiden pinnoitus
2020: Radonkorjaukset, huoneistojen alaulko-ovien uusimisen suunnittelu, maalauksia, sadevesien ohjaukset. 2021: Aitojen maalaukset, hankesuunnitelma maalämpöön siirtymisestä, radontarkistukset, sähköautojen latausvalmiusselvitys
2022: Pääulko-ovien uusiminen, sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen, portaiden kaiteiden uusiminen, radonimurit
2023: Ulkoportaiden maalaus ja betoniportaiden pinnoitus
2025: A-talon takapihan ovien uusiminen (6 kpl), palovaroittimien asennus, kaukolämpölaitteiden uusiminen.

Suunnitellut korjaukset

2026: Piha-alueen asfaltoinnin tarvittavat korjaukset, ikkunoiden kuntoarvio, ilmanvaihtokanavien puhdistus.
2027: Huoneistojen IV-hormien korotus ja hyönteisverkkojen asennus, ikkunoiden huoltomaalaus tarvittaessa. 2028-2029: Huoneistojen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi poistoksi.
2029-2030: Elinkaarikorjaushankkeet.

Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotoiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2023

Kuntotutkimukset

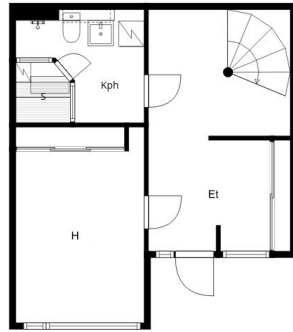
Isännöitsijän vastaus 28.7.2026: Radonkorjaukset on tehty raporttien mukaisesti samoin kuin autokatoksenkin tarvittavat korjaukset. Korjaukset mainitaan korjausohjelmassa. Katot on korjausohjelman mukaisesti korjattu ja linjasaneeraus tehty.

Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa on tehty asbestikartoitusta. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	4 225 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	8 309,80 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autotallit: 3 kpl
Isännöitsijä	LIV isännöinti Oy Markku Höylä Sibeliuksenkatu 4 B 00260 Helsinki 0108410419 markku.hoyla@lavisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 05.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy Kauniainen
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä 35 osakehuoneistoa, 7 rivitalorakennusta (A-G), huoltorakennus ja autotalli.

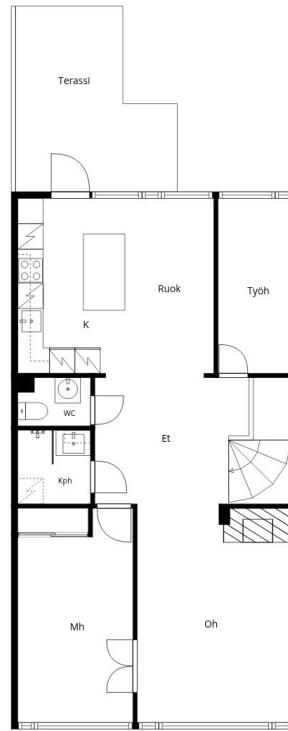
MUITA TIETOJA

Palvelut	Kauniaisten kattavat palvelut Kauppakeskus Granissa: autolla noin 5 min, kävellen n 1,9 km. Kauniaisten uimahalli sijaitsee noin 13 min kävelymatkan päässä ja uimahallin yhteydessä palvelevat muun muassa kauneushoitola, kampaamo, fysioterapia, yksityinen kuntosali sekä monipuoliset ryhmäliikuntapalvelut. Kauniaisten terveysasema noin 2 km Jorvin sairaala noin 2,5 km Kasavuori sijaitsee erinomaisella paikalla Kauniaisten suurimman yhtenäisen viheralueen kupeessa. Monipuoliset ulkoilureitit alkavat lähes kotiovelta ja alue tarjoaa loistavat mahdollisuudet luonnosta nauttimiseen ympäri vuoden. Voit marjastaa, sienestää, nauttia nokipannukahvit uudella laavulla tai liikkua suositulla kuntopolulla, joka talvisin muuttuu hiihtoladuksi. Kauniaisista löytyy ruokakauppoja, suomen- ja ruotsinkieliset ala-, ja yläkoulut, apteekki, kirjasto, ravintoloita, kampaamoja, uimahalli, urheiluhalleja sekä monipuoliset arjen palvelut.
----------	---

Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kauniaisissa suomen- ja ruotsinkielisiä kouluja noin 2 km säteellä Päiväkoti: Kauniaisista löytyy viisi kunnallista päiväkotia, joiden toimintaan voit tutustua https://www.kauniainen.fi/varhaiskasvatus-ja-koulutus/varhaiskasvatus/varhaiskasvatusyksikot/ Kauniaisissa on myös yksityisiä päiväkoteja: Daghemmet Grytet och Daghemmet Lyan, ICEC Kauniainen (Pilke), Norlandia Graniitti, Ekebo gruppfamiljedaghem
Liikenneyhteydet	Kauniaisten juna-asema noin 2,6 km Koivuhovin juna-asema noin 1,5 km Bussit 118, 212
Kaavoitus	Asemakaava Ak 239, Kasavuoren koulukeskus Kauniaisten kaupunginhallitus on 12.4.2021 § 77 päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta 5. kaupunginosan korttelin 77 tontille 2 (Kasavuorentie 1) sekä osalle 5. kaupunginosan viher-, katu- ja liikennealueita. Tavoitteena on mahdollistaa Kasavuoren koulukeskuksen laajennustarpeet. Samalla tutkitaan tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Lisäksi tarkastellaan katu- ja liikennealueiden aluevarauksia ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta. Kaavoitustyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä 8.9.2021 alkaen maankäyttöyksikössä kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla www.kauniainen.fi/Ak239. Ak 244, Suomenkielinen koulu Kauniaisten kaupunginhallitus on 2.10.2023 § 145 päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisesta koskien 4. kaupunginosan virkistysaluetta 4-9903-100 (Asematie 26, uimahallin alue). Tavoitteena on mahdollistaa uuden koulun sekä uimahallin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tarkastellaan virkistysalueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta. Kaavoitustyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä 26.10.2023 alkaen maankäyttöyksikössä kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla www.kauniainen.fi/Ak244. Lisätietoa: Minna Penttinen Maankäyttöpäällikkö Organisaatio: Yhdyskuntatoimi – Maankäyttö 050 382 9313 Minna.Penttinen@kauniainen.fi
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Kauniainen on yksi Suomen arvostetuimmista asuinalueista, tunnettu viihtyisyydestään, luonnonläheisyydestään ja hyvistä kouluistaan. Alue on rauhallinen ja vihreä.



1. Kerros



2. Kerros

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.



Source: Author, © 1994/1995



Ann-Marie Nordström

Kiinteistönvälittäjä

0407703800

ann-marie@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