

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!

Valoisa ja tilava kaksio loistavalla sijainnilla Espoonlahdessa

Tervetuloa viihtymään Espoonlahteen! Ruorimiehenkadulla sijaitseva valoisa ja avara 59 m²:n kaksio tarjoaa erinomaiset puitteet mukavaan ja helppoon arkeen. Rauhallinen sijainti yhdistyy loistavasti kattaviin palveluihin ja sujuviin kulkuyhteyksiin – täällä arki toimii ilman turhaa säätämistä.

Kolmannen kerroksen koti avautuu viihtyisin näkymiin yhtiön rauhalliselle piha-alueelle. Lasitettu parveke toimii erinomaisena lisätilana ja tarjoaa mukavan paikan nauttia aamukahvista, iltapäivän auringosta tai rauhallisesta hetkestä päivän päätteeksi.

Asunnossa on vuonna 2020 uusittu kaunis ja tyylikäs Noblessa-keittiö. Valkoiset kaapistot, moderni ilme ja laadukkaat integroidut kodinkoneet tekevät keittiöstä sekä käytännöllisen että viihtyisän. Tilava olohuone tarjoaa runsaasti mahdollisuuksia erilaisiin kalustusratkaisuihin ja sieltä on suora käynti lasitetulle parvekkeelle.

Makuuhuoneessa on mukavasti tilaa ja runsas säilytysratkaisu liukuovikaapistoineen helpottaa arkea. Kylpyhuoneeseen mahtuu pyykkihuolto.

Asunto Oy Satokapu tarjoaa asukkailleen hyvät yhteiset tilat, talosta löytyy saunan, pesutupa, urheiluvälinevarasto ja varastotiloja. Autopaikat jaetaan jonotuksen mukaan.

Sijainti on yksi kodin suurista vahvuuksista. Metro, bussiyhteydet ja hyvät pyöräilyreitit ovat lähellä, joten liikkuminen niin Espoon sisällä kuin Helsingin suuntaankin on vaivatonta. Myös arjen palvelut löytyvät kätevästi läheltä: päivittäistavarakaupat, Lippulaivan ostoskeskus, ravintolat, koulut, uimahalli ja muut palvelut sekä harrastemahdollisuudet ovat helposti saavutettavissa. Lähistöllä sijaitsevat muun muassa Espoonlahden koulu ja lukio.

Tämä koti sopii erinomaisesti ensiasunnon ostajalle tai pariskunnalle, joka arvostaa tilavaa pohjaratkaisua, rauhallista ympäristöä ja palveluiden sekä hyvien kulkuyhteyksien läheisyyttä.

Tässä on koti, jossa yhdistyvät toimiva arki, viihtyisät tilat ja erinomainen sijainti – tervetuloa tutustumaan ja ihastumaan!

Tiedustelut ja esittelyt:
Oili Rosti-Räty 0400 550508
oili.rosti-raty@roof.fi

Get a Roof!

.....





17.9.2026 | Julkaistu 16.09.2026

Kohdenumero 80532242

Espoonlahti, Ruorimiehenkatu 6 D 59, 02320 Espoo

Kerrostalo, 2h, avok, kph, lasitettu parveke, 59 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

148 169,22 €

(2 511,34 €/m²)

Velkaosuus

830,78 €

(14,08 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Mahdollisuus maksaa pois seuraavan kerran joulukuussa 2026, kustannus 80 euroa.

Velaton hinta

149 000 €

(2 525,42 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

282,08 € / kk

Hoitovastike

253,70 € / kk

Rahoitusvastike

28,38 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 4,30 €/m²/kk (253,70 €/kk) voimassa 1.5.2026 alkaen. Lainavastike Hankkeet 2024: 0,1843 €/osake/kk (28,38 €/kk). Kattojen uusiminen -laina päättynyt 28.2.2026. Vesimaksu 20 €/hlö/kk, saunamaksu 10 €/kk, autopaikkamaksu 20 €/kk (käyttökorvauksia, eivät sisälly yhtiövastikkeeseen). Yhtiökokous 17.3.2026 valtuutti hallituksen keräämään tarvittaessa enintään kahden hoitovastikkeen verran lisää vastikkeita hallituskauden aikana.

Vesi

20 € / hlö / kk

Saunamaksu

10 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

20 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet

9369-9522

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, avok, kph, lasitettu parveke

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

3/4

Asuintilojen pinta-ala

59 m²

Kokonaispinta-ala

59 m²

Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä Kylpyhuone tyydyttävässä kunnossa.
Keittiö	Vuonna 2020 uusittu Noblessa-keittiö, jossa valkoiset kaapistot. Integroitu astianpesukone ja jää/pakastinkaappi, induktioliesitaso, erillisuuni. Työtasot ja välitila laminaattia. Lattia tammiparkettia, katossa melamiinipaneeli ja upotetut valot (Hidealite-light).
Pesutilat	Kylpyhuone, jossa on suihku, suihkuseinä (2026), peili-kaappi, allaskaappi, kaapistoa, pesukoneliitäntä, wc-istuin. Vesikiertoinen lattialämmitys, seinät ja lattia laatoitettu.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Makuuhuoneessa tilavat kaapistot. Seinät maalattu, lattiatammiparkettia. Liukuovi).
Olohuone	Valoisa ja tilava olohuone, josta on käynti lasitetulle parvekkeelle. Seinät maalattu, lattia parkettia.
Muut tilat	Tilava eteinen, jossa isot liukuovikaapistot. Seinät maalattu ja lattia tammiparkettia.
Näkymät	Yhtiön piha-alueille itä-koillinen suunnassa
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Koillinen ja etelä
Säilytystilat	Kaapistot ja kellarikomero Kellarikomeron lisäksi taloyhtiön tiloissa entinen kylmäkellarikomero (ei jäähdystystä).
Muutostyöt huoneistossa	Vuonna 2020 uusittu keittiö, poistettu seinä keittiön ja olohuoneen välistä, uusittu lattiat, uusittu sisäkatot, maalattu seinät, uusittu sähkökeskus.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet. Pyykinpesukone neuvoteltavissa.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satokapu Y-tunnus: 0358893-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-34-303-2

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 033 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1979 Käyttöönotto: 1979
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 62
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, kellarikomero, urheiluvälinevarasto, mankeli, väestönsuoja, kuivaushuone ja kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 03.01.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Taloyhtiön laajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025 Palovaroittimet asennettu huoneistoihin 2024 Lämmönvaihtimen uusiminen 2024 Viemäreiden, käyttövesi- ja lämmitysputkien kuntoarvio 2024 Pihan pylväšvalaisimet uusittu, pesukone uusittu, elementtisaumojen uusiminen, 2022 Porraskäytävien kattojen akustolevyt 2020 Julkisivujen pesu 2019 Ulkokattojen uusiminen, B34 märkätila saneerattu, C37 ulkoseinien kosteusvauriot korjattu. 2018 Porrashuoneet maalattu, C ja D portaiden huippumurit uusittu, A1-A3 ulkoseinien kapillaarikatko. 2017 Pihateiden ja ajoväylien asfaltointi, C-D porraskäytävien savunpoistoluukkujen automatiikka. 2016 Saunojen pukuhuoneiden perusparannus. 2015 Poistoilmahormit puhdistettu. 2013 Huoneistojen hanoihin asennettu vedensäästösuuttimet. 2012 Ikkunat ja parvekeovet uusittu, kuivaushuoneen kosteudenpoistolaite uusittu. 2011 Kph-saneeraus: A1,A7,A8. 2010 Julkisivuelementtien saumaus, kph-saneeraus: A11,B24,B29,C46. 2009 Kylmäkellarien kylmälaitteet purettu, salaojaverkoston korjaus, lukosto uusittu. 2007 Patteritermostaatit ja linjasäätöventtiilit, lämpöjohtoverkoston säätö. 2006 Parvekkeiden lasitus, julkisivujen saneeraus. 2005 Julkisivu-urakan suunnittelu, ilmanvaihdon poistokanavien puhdistus ja säätö. 2004 Peruskuntoarvio, betoniosien puhdistus. 2002 Lämmönvaihdin uusittu, vesikatto uusittu, ikkunapuitteiden maalauskäsittely, Kylpyhuoneiden lattiakaivoja uusittu.

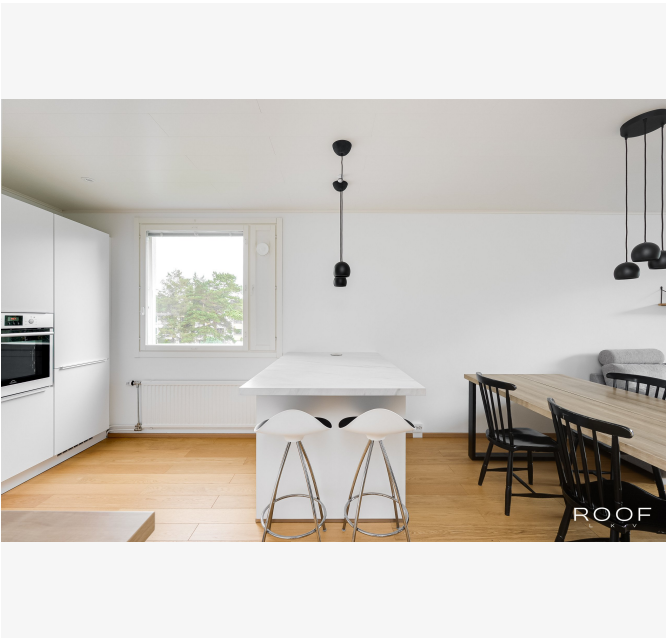
Suunnitellut korjaukset	2026 Leikkipaikan kunnostus (tehty), julkisivujen pesu tai maalaus (tehty), poistoilmahormien puhdistus (tehty) 2027 Saunaosastojen saneeraukset 2027 Lukoston uusiminen 2028 Porrashuoneiden sisääntulojen lattialaatoitus 2028 Varastokomeroitten ja välinevarastojen lattioitten maalaus 2029 Jäteaseman saneeraus (Molok)
	Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotarpeista tai niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	Putkiston kuntoarvio 2024
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, jolloin rakennusmateriaalit voivat sisältää asbestia. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Asunnossa on tehty remontteja (keittiö 2020), joiden yhteydessä on mahdollisesti purettu materiaaleja, jotka saattavat sisältää asbestia, mutta asbestikartoitusta ei ole tehty. Lain mukaan ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa purettavat materiaalit on kartoitettava ennen purkutöitä. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista.
Kiinnitykset	484 550,36 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat jaetaan jonotuksen mukaan Pihapaikat sähköpistokkeella: 37 kpl
Isännöitsijä	A-Isännöinti Oy Ilari Koskinen Puolikkotie 8, 5. krs 02230 Espoo 09 867 6000 a.isannointi@kolumbus.fi Isännöitsijäntodistus: 08.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kirihi Kiinteistöpalvelu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Pysäköinnin rasiteoikeus kahden muun taloyhtiön kanssa. Yj 19§: Yhtiö vastaa huoneistoon liittyvään parvekkeeseen ja maanpinnantason parvekeaukkoon asennetun lasituksen teknisen huollon kustannuksista, sekä teknisen vian aiheuttamista korjauskustannuksista. Yhtiö vastaa myös lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat lasituksen purkamisesta ja takaisin asentamisesta.

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	Päivittäistavarakaupat, apteekit, pankit, ravintolat, kahvilat, terveyspalvelut, kirjasto. Kauppakeskus Lippulaiva kävelyetäisyydellä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Espoonlahden koulu (peruskoulu), Storängens skola (ruotsinkielinen koulu, yhtiökokouspaikka), Espoonlahden lukio Päiväkoti: Alueella on useita päiväkoteja
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, taksitolppa lähellä ja hyvät pyöräilytiet
Kaavoitus	Asemakaava AK, Asuntokerrostalojen korttelialue Espoon kaupunki p. 09 81621 / kaavoitus
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan, n. 2 kk kaupanteosta
Muut merkittävät tiedot	Taloyhtiöllä on viihtyisä piha-alue yhdessä naapuriyhtiön kanssa.







Oili Rosti-Räty
040 055 0508
oili.rosti-raty@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