

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!

Espoon Puustellinmäessä, Leppävaaran rauhallisella ja halutulla alueella, odottaa tämä viihtyisä 80 m²:n asunto uutta omistajaansa. Asunto sijaitsee talon ylimmässä kerroksessa, joten voit nauttia rauhasta ja upeista näkymistä omalta lasitetulta parvekkeeltasi. Kolmen huoneen ja keittiön kokonaisuus tarjoaa tilaa ja mukavuutta, ja oma sauna tuo arkeen ripauksen luksusta.

Asunto Oy Espoon Ruutikellarintie 11 on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on tehty useita kunnostuksia, kuten julkisivun saumaus ja lämmönvaihtimen uusiminen.

Sijainti on erinomainen, sillä kaikki tarvittavat palvelut löytyvät läheltä. Mäkkylän juna-asema on kävelymatkan päässä (950m), ja alueelta löytyy useita päiväkoteja sekä kouluja. Lähistön K-supermarket ja Alepa huolehtivat arjen ruokaostoksista. Kauppakeskus Sellon palvelut löytyvät myös läheltä. Hyvät julkiset liikenneyhteydet takaavat sujuvan liikkumisen.

Tässä kodissa yhdistyvät käytännöllisyys ja mukavuus, ja se tarjoaa loistavat puitteet niin perheelle kuin pariskunnallekin. Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viehättävään kotiin!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Mikko Mäkelä, 040 854 5926 tai mikko.makela@roof.fi

Maria Partio, 050 346 7744 tai maria.partio@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.



17.9.2026 | Julkaistu 16.09.2026

Kohdenumero 80531605

Puustellinmäki, Leppävaara, Ruutikellarintie 11 A 12, 02650 Espoo

Kerrostalo, 3h+k+s+par, 80 m²





HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

225 000 €

(2 812,50 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

225 000 €

(2 812,50 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

368 € / kk

Hoitovastike

368 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 4,60 €/m²/kk (80 m² = 368,00 €/kk). Autotallien ja varastojen vastikekero 0,5 yhtiöjärjestyksen mukaan. Vesimaksu on erillinen käyttökorvaus 25,00 €/hlö/kk. Ei tasausmaksua, Autopaikkavuokra 20,00 €/paikka/kk.

Vesi

25 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

20 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Hallituksella on valtuus ottaa 30 000 € luottolimiitti käyttöön yllättävien korjaustarpeiden niin vaatiessa.



HUONEISTO

Osakkeet

6526-7325

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k+s+par

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

5/5

Asuintilojen pinta-ala

80 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

80 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 80 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Tyydyttävä

Keittiö	Varustus: kaapistot, allas, hana, induktioliesi, liesituuletin, uuni, jääkaappipakastin Seinä: laatta Lattia: parketti
Pesutilat	Varustus: wc-istuin, allas, hana, peilikaappi, allaskaappi, pk-liitäntä Seinä: laatta Lattia: laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: kiuas, lauteet Seinä: paneeli Lattia: laatta
Makuuhuoneet	Varustus: kaapisto Seinä: maali Lattia: parketti
Olohuone	Takka: Ei takkaa Seinä: maali Lattia: parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Terassi	Ei
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Autopaikka	Pihapaikka ja pihapaikka sähköpistokkeella Jokaisella huoneistolla on käytössä 1 sähköpistokepaikka. Sähköauton latauspisteiden hankinta on suunnitteilla ja mahdollisesti toteutetaan, kun kysyntää tulee riittävästi. Ei pystytä toteuttamaan yksittäisinä paikkoina.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	irtaimisto
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

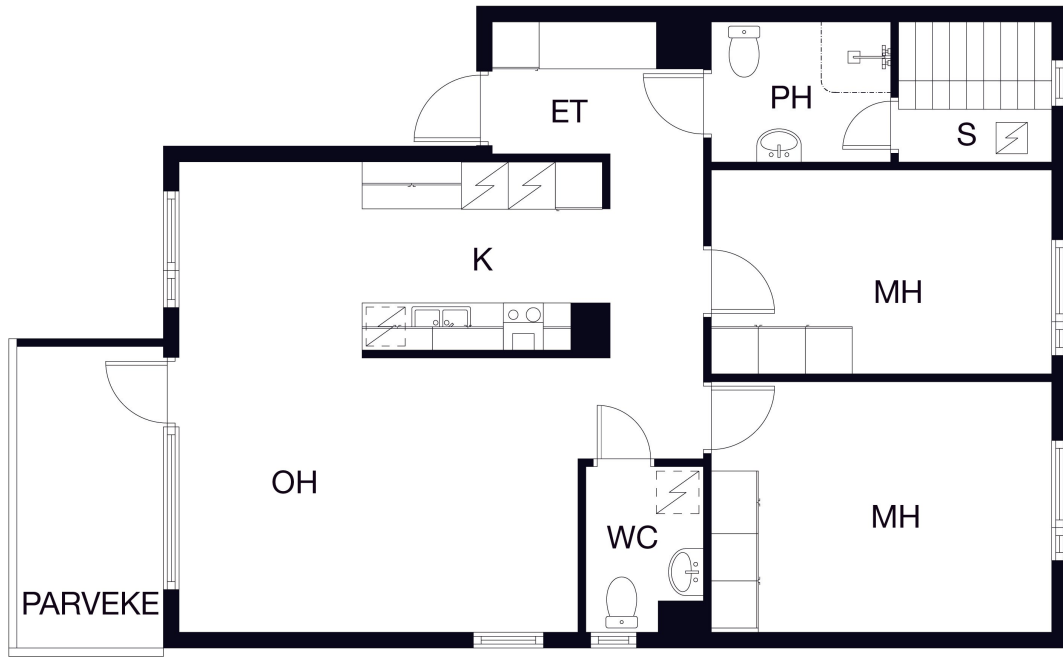
Yhtiön nimi	Asunto Oy Espoon Ruutikellarintie 11 Y-tunnus: 0778050-5
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-51-91-5
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 327 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1995 Käyttöönotto: 1995
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24

Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, urheiluvälinevarasto ja väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 15.10.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Kiinteistölaajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Julkisivun saumaus 2023, Piha-aidan rakennus 2021, IV-kanavien nuohous 2021, Lämmönvaihtimen uusiminen 2021, Katon ja katteiden puhdistus sekä kunnostustöitä 2025, Palovaroittimien asennus huoneistoihin 2025. PTS-ehdotuksen mukaan aiemmin tehtyjä: Asfalttialueet tehty 2009, Nurmialueet tehty 2008 ja 2012, Hiekka-alueet tehty 2008, Piha-alueet Ruutikellarintie 9 rajalle 09/2021, Jätekatoksen pesu 2010 ja katon maalaus 2022, Vesikaton tarkastus kuntoarvion yhteydessä 2020, Asuntojen ulko-ovien nupit laitettu 2021, Kosteusmittaukset tehty 2020, Valaistus: pihavalot uusittu 2006, ledit 2023, Ilmanvaihtojärjestelmän nuohous 12/2021 (Cervi), Lämpövaihdin tehty 05/2021 (ES Lämpöhuolto), Lattiakaivot tiivistetty, Sähkölaitteiden kartoitus 2022, Kylpyhuoneiden lämmityspattereiden venttiilien korjaus (Töölän putkilike 2024).
Suunnitellut korjaukset	2026: Piha-alueen aitojen rakentaminen ja kunnostus (2 000 €), Jätekatoksen kunnostus (2 000 €), Huippuimurien uusiminen (15 000 €), Sähköautojen latausvalmiuden suunnittelu (2 000 €). 2027: Asfalttialueiden maalaus (3 000 €), Asfalttialueiden paikkaukset (5 000 €), Ikkunat ja parvekkeiden ovet (5 000 €), Rakennuksen ulko-ovet ja autotallien ovet (3 000 €), Yleisten tilojen seinien ja kattojen maalaus (20 000 €), Sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen (30 000 €). 2028: Yleisten tilojen seinien ja kattojen maalaus (20 000 €). 2030–33: Vesikaton uusiminen (50 000 €), Asuntojen ulko-ovien tiivisteet ja lukot (12 000 €), Kylpyhuoneiden korjauksia (264 000 €).
Kunnossapitotarveselvitys	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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025 Kuntoarvio ja kylpyhuoneiden kosteusmittaus tehty 2020 (Raksystems). PTS-ehdotus laadittu kuntoarvion pohjalta, hallitus hyväksynyt 25.2.2025.
Kuntotutkimukset	Kylpyhuoneiden korjaustarve arvioitu (kuntoluokka 4, korjaustarve 0–1 vuoden sisällä, kustannusarvio 264 000 €). Asuntojen ulko-ovien tiivisteet ja lukot tarvitsevat huoltoa (kuntoluokka 2). Patteriventtiilit: huoltokorjauksia tarvittaessa, ei tarvitse vaihtaa kerralla (energiatodistuksessa suositeltu automaattisten patteriventtiilien asennus).

Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	205 100 €
Taloyhtiön vuokratuotot	5 040 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jokaisella huoneistolla on käytössä 1 sähköpistokepaikka. Sähköauton latauspisteiden hankinta on käynnissä ja mahdollisesti toteutetaan, kun kysyntää tulee riittävästi. Ei pystytä toteuttamaan yksittäisinä. Ei jonoa, kaikille yksi paikka. Autotallit: 4 kpl Pihapaikat: 24 kpl
Isännöitsijä	Isännöinti Leivonen Oy Antti Leivonen Sinimäentie 10 B 02680 Espoo 0400872378 toimisto@leivonen.com Isännöitsijäntodistus: 02.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Elmo

MUITA TIETOJA

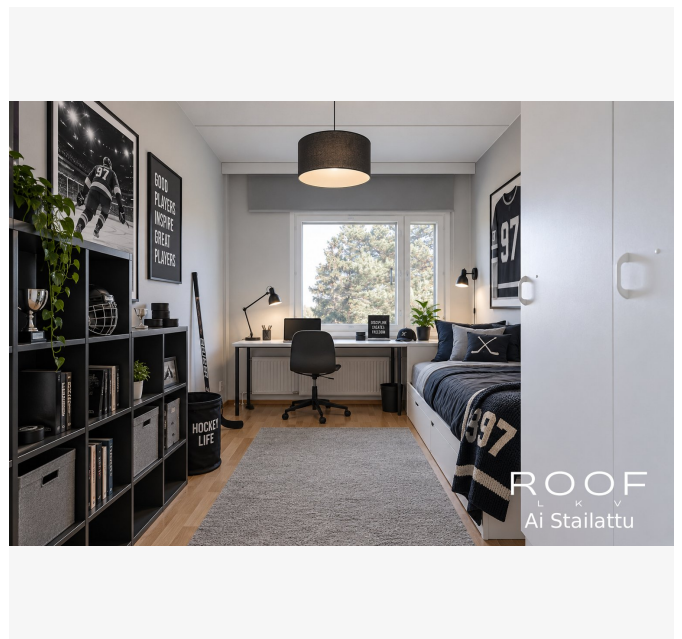
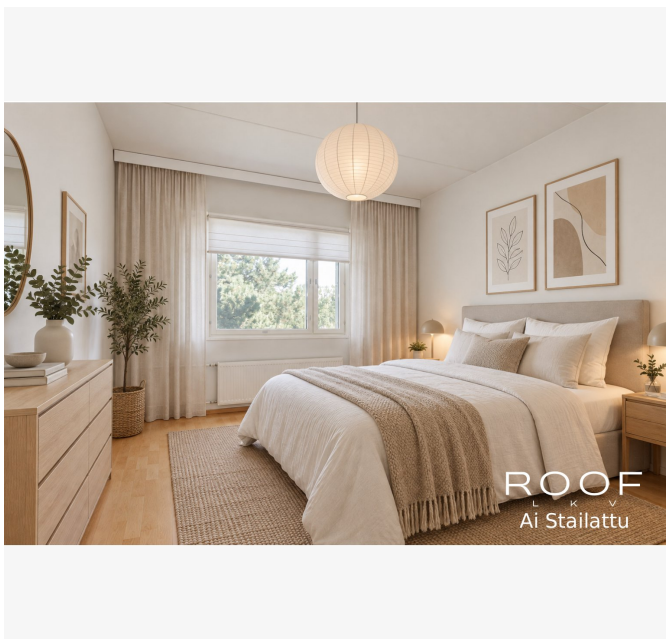
Palvelut	K-supermarket Leppävaara 810 m Alepa Leppävaara 860 m
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Peruskoulu: Perkkaan koulu 920 m Peruskoulu: Ruusutorpan koulu 1520 m Peruskoulu: Pitäjänmäen peruskoulu 1830 m Lukio: Gymnasiet Lärkan 2740 m Päiväkotit: Postipuun päiväkotit 210 m Puustelli asuntopäiväkotit 330m Mäkkylän päiväkotit 420 m
Liikenneyhteydet	Linja-autopysäkki: Mäkkylän puistotie 80 m Raitiovaunupysäkki: Perkkää 660 m Juna-asema: Leppävaara 850 m
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki, Teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu, Kannusillankatu 8, 02770 ESPOO puh.09 816 25000 Lukijaa pyydetään tutustumaan alueen kaavoitukseen osoitteessa www.espoo.fi lisätietoa myös välittäjältä.
Vapautuu	Heti



ROOF
L K V

Pohjakuva suuntaa-antava, ei mittakaavassa.

POHJAKUVAT.com





Mikko Mäkelä

Asuntomyyjä

040 854 5926

mikko.makela@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