

# 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!

1999 valmistunut kahden makuuhuoneen rivitalohuoneisto rauhalliselta sekä idylliseltä Heikkilänkankaan asuinalueelta.

81,5 m<sup>2</sup> kaksitasoisen kodin pohjaratkaisu on varsin toimiva vailla hukkaneliötä. Makuuhuoneet ovat molemmat tilavia ja molemmista kerroksista löytyy wc:t, alakerrasta erillinen ja yläkerrasta kylpyhuoneen yhteydestä. Huoneiston keittiön kaapistojen ovet ja välitilan laatoitus on uusittu v.2022 sekä keittiön kodinkoneet on päivitetty samoihin aikoihin ja huoneiston seinäpintoja on maalailtu vasta, joten kodista on pidetty myös hyvää huolta. Metsään rajoittuva takapiha antaa omaa yksityisyyttä. Yhtiössäkin on tarvittavat remontit ja huoltotoimenpiteet tehty ajallaan, eikä seuraavaan 5- vuoteen ole tiedossa suuria kustannuksia aiheuttavia remontteja.

Lämmitysmuotona on kaukolämpö vesikiertoisella lattialämmityksellä ja ilmanvaihto hoituu koneellisesti. Yhtiöllä on myös oma tontti, joka pitää asumiskustannukset kurissa. Hoitovastike on varsin edullinen vain 3,2 €/m<sup>2</sup> (260,80€/kk). Kaukolämpö sisältyy hoitovastikkeeseen. Huoneistolle kuuluu myös autokatospaikka sekä huoneistokohtainen varasto.

Heikkilänkankaan rauhallinen ja vihreä asuinalue on mukavan väljästi rakennettu verrattuna moneen muuhun uudempaan asuinalueeseen. Kaakkurin kauppakeskukseen hurautat autoillen nopeasti sekä Oulun keskustaankin vajaan vartissa.

Asunto on heti vapaa uudelle omistajalleen. Ota rohkeasti yhteyttä ja varaa oma esittelyaikasi!

Miikka Heikkala, Kiinteistönvälittäjä LKV  
p. 040 138 8844  
miikka.heikkala@roof.fi



19.9.2026 | Julkaistu 18.09.2026

Kohdenumero 80533327

ROOF  
L K V



## Heikkilänkangas, Aisakellontie 5 B 7, 90310 Oulu

Rivitalo, 3h,k,erill.wc,kph,s,parv.AK, 81,5 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**149 000 €**

(1 828,22 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**0 €**

**Vesi**

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Velaton hinta

**149 000 €**

(1 828,22 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**317,85 € / kk**

Hoitovastike

**260,80 € / kk**

Korjausvastike

**57,05 € / kk**

---

## HUONEISTO

Osakkeet

1320-1558

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h,k,erill.wc,kph,s,parv.AK

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

1-2/2

Asuintilojen pinta-ala

81,5 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

81,5 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Keittiö

Varustus: Jääkaappipakastin, astianpesukone ja liesituuletin  
Liesi: Keraaminen liesi  
Työtasot: Laminaatti  
Seinämateriaali: Maali  
Lattiamateriaali: Parketti  
Keittiön kaapistojenovet uusittu 2022 ja välitilanlaatoitus uusittu 2022.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pesutilat               | Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas ja suihkuseinä<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                 |
| Erillinen WC            | Varustus: WC-istuin, lattialämmitys, peili, allaskaappi ja pesuallas<br>Seinämateriaali: Osalaatoitus, maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                       |
| Sauna                   | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinämateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                       |
| Makuuhuoneet            | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                                      |
| Olohuone                | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                                                                      |
| Näkymät                 | Takapiha rajoittuu metsään.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parveke                 | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terassi                 | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Säilytystilat           | ulkovarasto ja kaapistot                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autopaikka              | Autokatospaikka<br>Jokaiselle huoneistolle kuuluu autokatospaikka.                                                                                                                                                                                                        |
| Muutostyöt huoneistossa | 2022: keittiön kaapistojen ovet uusittu ja välitilanlaatoitus uusittu, takapihan terassin laajennus<br>2023: jääkaappipakastin, astianpesukone ja liesi uusittu<br>2026: seinien maalausta, saunan paneelit käsitelty saunavahvalla, portaikon kaiteiden paikkamaalausta, |
| Viat ja vahingot        | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                                                                                          |
| Kauppaan kuuluu         | kiinteät valaisimet, kiinteät kaapistot                                                                                                                                                                                                                                   |
| Myydään kalustettuna    | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi         | Asunto Oy Oulun Heikkilänpuisto<br>Y-tunnus: 1496267-3 |
| Tontti              | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 3 221 m <sup>2</sup>        |
| Rakennusvuosi       | Valmistunut: 1999<br>Käyttöönotto: 1999                |
| Rakennusmateriaali  | Puu ja tiili                                           |
| Kattotiedot         | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Tiili                      |
| Huoneistot yhtiössä | Asuinhuoneistot: 8                                     |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taloyhtiössä sauna        | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pyörävarasto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 05.06.2033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tehdyt korjaukset         | 2010:Rakennusten puuosien huoltomaalaaminen. 2011: Ilmanvaihtokanavien, pääte-elinten ja -laitteiden nuohous ja säätö. 2013: Yläpohjan lämmöneristyksen lisääminen B-taloon. 2014: Kaukolämpökeskuksen huolto. 2015: Märkätilojen ja vesikalusteiden tarkastus, piha-alueen laatoitusten, kaulusteiden ja leikkivälineiden uusinta. 2016: Lämmönsiirtimen kiertovesipumpun uusiminen. Pihan valaistuksen parantaminen sekä autojen lämmitysrasiat. 2017: Iv-koneiden tarkastus. 2021: Puuosien huoltomaalaus, IV-kanavien nuohous, talojen maalausurakka 2022: Ulkovarastojen etuseinän paneelien uusinta. 2023: VSS tarkastus, tiiveyskoe ja puutteelliset varusteet. 2024: Piha-aidan uusinta/korjaus, kaukolämpölaitteiden kuntokatselmus. 2025: Ilmastoinnin mittaus,säätö ja kuntotarkastus, asuntojen viemäreiden puhdistus ja kuvaus, tiilipintojen Siistikatto käsittely noin 1100 neliötä (kaikki taloyhtiön katot, sis autokatokset ja asuintalot.). 2026: ulko-ovien uusiminen. |
| Suunnitellut korjaukset   | Hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys seuraavalle 5-vuodelle. 2027: lukituksen uusinta. 2030: jätekatoksen viereen autopaikka+lämpötolppa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Taloyhtiön vuokratuotot   | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autopaikat                | Jokaiselle huoneistolle kuuluu autokatospaikka. Lisäksi yhtiön omistuksessa 3 autopaikkaa.<br>Autokatospaikat: 8 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Isännöitsijä              | Kiinteistö-Tahkola Oulu Oy<br>Onni Määttä<br>Idealinja 15 A<br>90410 Oulu<br>+358207480217<br>onni.maatta@kiinteistotahkola.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 09.09.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kiinteistönhoito          | Asukkaat<br>Talvikunnossapito ulkoistettu, nurmikoiden leikkuu kesäisin osakkaiden vastuulla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## MUITA TIETOJA

Palvelut K-market Ruokavinkki n.2,5km, Sale Maikkula n.3,6km.

## Koulut ja päiväkodit

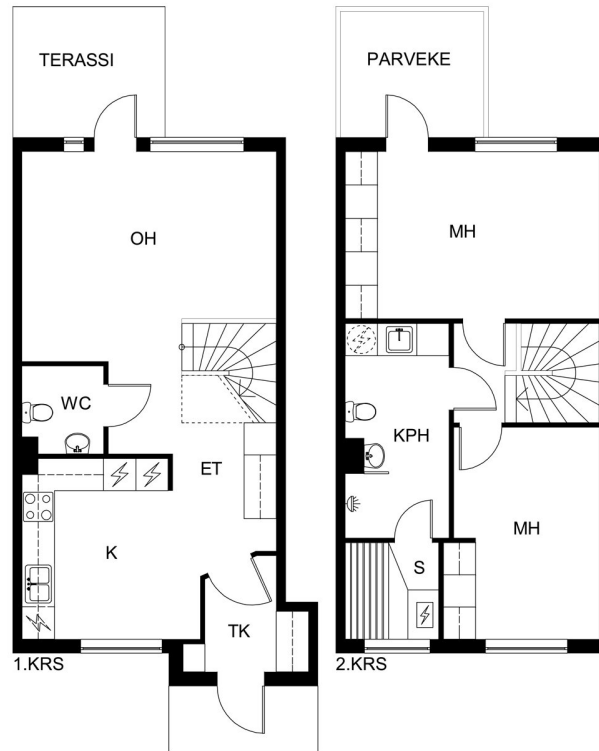
Koulut: Madekosken koulun Heikkilänkankaan yksikkö (I.1-2) n.290m, Madekosken koulu (I.3-6)2,4km, Maikkulan ala-aste (L.1-6) n.2,7km, Maikkulan yläaste n.2,6km.  
Päiväkoti: Heikkilänkankaan päiväkoti n.280m, Kangaskontion päiväkoti n.1,9km.

## Kaavoitus

Asemakaava  
Oulun kaupunki/asemakaavoitus@ouka.fi

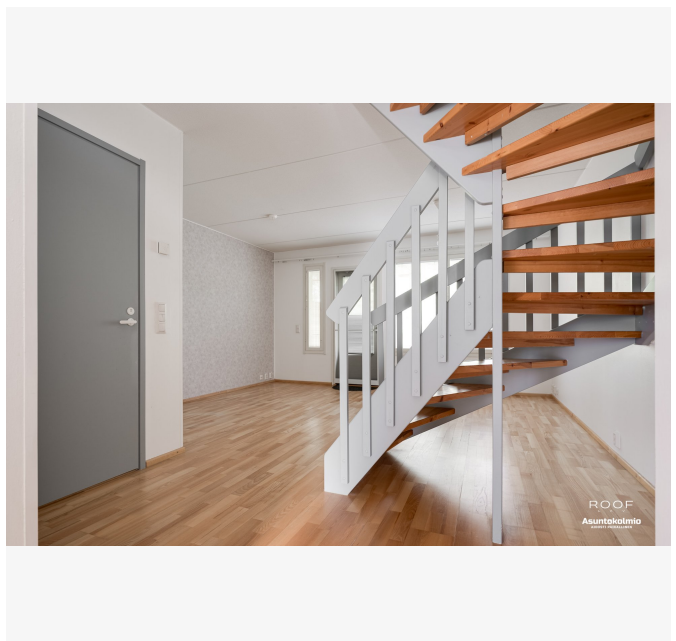
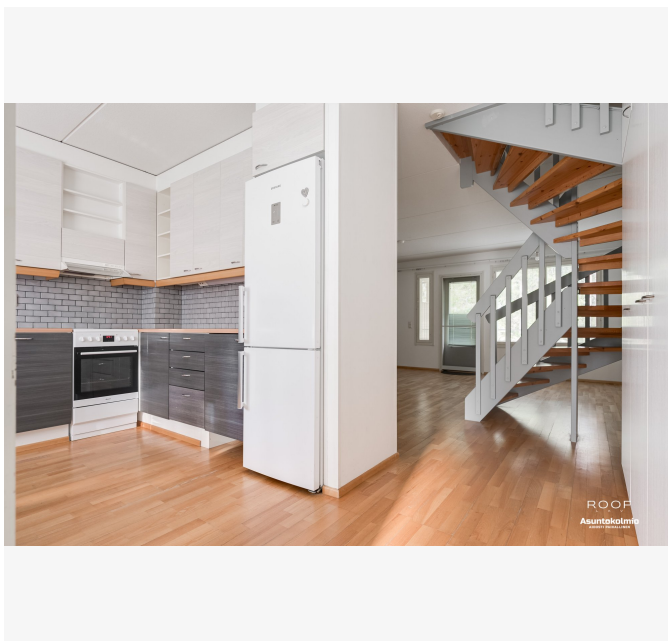
## Vapautuu

Heti



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF  
L K V  
govisual.fi





**Miikka Heikkala**

Kiinteistönvälittäjä, LKV

040 138 8844

miikka.heikkala@roof.fi

Roof Oulu | Asuntokolmio Oy Y-tunnus: 2364822-1



010 633 8880



www.roof.fi



Alasintie 10 E, Oulu

## 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