

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!

Viihtyisää ja rauhallista asumista luonnonläheisessä Röykässä

Tässä kodissa yhdistyvät omakotitalomainen asumisen vapaus ja asunto-osakeyhtiön tuoma rakenne. Asunto Oy Kallioistentie on vain kahden asunnon pieni yhtiö, jossa osakkaat vastaavat omien huoneistojensa kunnossapidosta yhtiöjärjestyksen mukaisesti pitkälti kiinteistömuotoisen asumisen tapaan.

Yhdessä tasossa sijaitseva 104 m² koti on saanut vuosien varrella modernin ja avaran ilmeen. Olohuoneen ja keittiön yhdistäminen on avannut tilaa mukavasti, ja moderni avokeittiö saarekkeineen muodostaa kodin keskipisteen. Kokonaisuus on valoisa ja toimiva.

Kodissa on kolme makuuhuonetta, avara olohuone-keittiö sekä tunnelmallinen takahuone, joka tarjoaa oman paikkansa rentoutumiseen, elokuvailtoihin tai vaikka etätyöskentelyyn. Kodin tilat taipuvat hyvin myös lapsiperheen tai tilaa tarvitsevan perheen tarpeisiin.

Kotia on uudistettu laajasti erityisesti pinnoiltaan ja sisustukseltaan. Makuuhuoneiden, olohuoneen ja keittiön lattiaita, seiniä ja kattoja on uudistettu vuosina 2021–2026, keittiökalusteet on uusittu vuonna 2024 ja WC on saanut uudet kalusteet sekä pintaremontin vuonna 2026. Myös sähköistyksiä on päivitetty, ja kotiin on asennettu valokuitu.

Seuraavalle omistajalle jää vielä yksi selkeä projekti: kylpyhuoneen ja saunan uudistaminen. Kuntotarkastuksessa märkätilojen teknisen käyttöiän todetaan olevan lopussa, joten tilojen uusiminen on hyvä huomioida tulevan kodin suunnitelmissa.

Ulkoilmaelämästä nauttivalle kokonaisuus on omiaan. Tontilla on kokonaisuudessaan 1 350 m², ja kotiin kuuluu omaa piha-aluetta, terassi sekä lämmin ulkovarasto.

Arjen kruunaa erillinen autotalli, jossa on myös sähköauton latausmahdollisuus.

Rauhallinen Röykkä tarjoaa luonnonläheistä asumista järvien ja ulkoilumahdollisuuksien tuntumassa, mutta arjen peruspalvelut löytyvät läheltä. Tämä koti sopii sinulle, joka arvostat väljyyttä, omaa pihaa ja omakotitalomaista tunnelmaa.

Tervetuloa tutustumaan – tässä on koti, jossa on jo tehty paljon, mutta jossa seuraavalle omistajalle jää mahdollisuus tehdä kylpyhuoneesta ja saunasta juuri oman näköisensä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Marie Karukoski

040 121 7368 tai marie.karukoski@roof.fi

ROOF
L K V



(I can provide services also in English.)

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Get a roof.
www.roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 20.09.2026
Kohdenumero 80522608

Röykkä, Kallioistentie 8 A, 05100 Röykkä

Paritalo, 4h, avok, takkah, kph, wc, s, terassi, autotalli, 104 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta **148 000 €**
(1 423,08 €/m²)

Velaton hinta
148 000 €
(1 423,08 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä
350 € / kk

Hoitovastike
350 € / kk

Lisätietoa vastikkeista
Isännöitsijäntodistuksien mukaan:
Asuinhuoneiston hoitovastike on 350 €/kk (3,365 €/vastikeperuste)
Autotallin hoitovastike 45,00 €/kk (1,7 €/m²/kk)

Varsinainen yhtiökokous 17.09.2026:
Hoitovastike 350 €/kk/asunto
Vesi 15 €/kk/hlö
Autotalli 45 €/kk

Vesi
15 € / hlö / kk

HUONEISTO

Osakkeet	1-104
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h, avok, takkah, kph, wc, s, terassi, autotalli
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	104 m²
Kokonaispinta-ala	104 m²

Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 104 m ² . 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	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, hana, lattialämmitys. Seinämateriaali: Laatta. Lattiamateriaali: Laatta.
Erillinen WC	Varustus: Suihku, wc-istuin, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto. Seinämateriaali: Vinyylitapetti. Lattiamateriaali: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinämateriaali: Kaakeli Varustus: Kiuas, lauteet. Seinämateriaali: Paneeli. Lattiamateriaali: Laatta.
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1 Varustus: Kaapisto. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Vinyylilankku. Makuuhuone 2 Varustus: Kaapisto. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti. Makuuhuone 3 Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Olohuone	Takka: Takka Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot ja lämmin ulkovarasto Varasto asuinhuoneistojen välissä yhteiskäytössä huoneistojen A ja B välillä.

Autopaikka	Autotalli Autotallipaikka erillisillä osakkeilla. Velaton pyyntihinta 149 000 € sisältää myös autotallin. Autotallin osakkeiden arvoksi on laskettu 1 000 €, joka sisältyy ilmoitettuun velattomaan pyyntihintaan. Isännöitsijäntodistuksen mukaan autotalliin ei kohdistu yhtiölainaosuutta. Pinta-ala: 26 m² (isännöitsijäntodistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukainen, ei tarkistusmitattu). Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan autotalli, Ote yhtiön osakeluettelosta (huoneistotietojärjestelmän rekisteriote) mukaan Autopaikka C.
Muutostyöt huoneistossa	Itse tehdyt: *Portaiden tasoituspinnoitus 2025 Osin itse tehdyt: *Makuuhuoneen, olohuoneen ja keittiön pintaremontit (lattiat, seinät ja katot) 2021-2026 *Keittiökalusteiden uusiminen 2024 *WC kalusteiden uusiminen ja pintaremontti 2026 Ulkopuolisen ammattilaisen tekemät / teettämät: *Sähkötyöt: suojamaadoitukset, vikavirtasuojat ja sähköauton latauspistoke 2024-2025 *Lumiesteet asennettu katon etupihan puolelle 2024 *Jääkaappi ja astianpesukone uusittu 2025 *Kiuas uusittu 2025 *Valokuituverkko asennettu huoneistoon Lisäksi olohuoneen ja keittiön yhdistäminen / olohuoneen muuttaminen avarammaksi (ajankohta ei tiedossa).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kallioistentie Y-tunnus: 0129662-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 543-409-3-42
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 350 m ² Tilamuotoinen kiinteistö. Nimi: MÄNNIKKÖ Rekisteriyksikkölaji: Tila Kunta: Nurmijärvi (543) Arkistoviite: 7:225-
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1976 Käyttöönotto: 1976

Rakennusmateriaali	Puu ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harja-/pulpettikatto Kate: Konesaumattu pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 2
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kattila-, varasto- ja öljysäiliöhuone.
Lämmitysjärjestelmä	Öljy
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 26.08.2036
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2020 - Ulkomaalaus 2016 - Katto remontti, konesaumattu peltikatti 2013 - Öljypannun uusiminen
Suunnitellut korjaukset	Myyjän antaman tiedon mukaan: * Yhtiössä on mahdollisesti myöhemmin ajankohtaiseksi tuleva lämmitysjärjestelmän vaihtaminen öljylämmityksestä muuhun lämmitysjärjestelmään. Yhtiön hallitus ei ole laatinut asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §ä tarkoitettua kunnossapitotarveselvitystä. Käytävissä olevista asiakirjoista ei ilmene, että lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta olisi tehty päätöstä tai että asiaa olisi käsitelty yhtiön toimielimissä taikka että hankkeelle olisi vahvistettu aikataulua. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito- tai muutostöistä eikä niistä huoneistolle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Yhtiön hallitus ei ole laatinut asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§ tarkoittamaa kunnossapitotarveselvitystä.
Kuntotutkimukset	30.07.2026 Asuntokaupan kuntotarkastus, Rakmentor Oy (vain myytävä huoneisto A) Raportin mukaiset oleelliset havainnot ja toimenpidesuositukset nähtävillä tarkastusraportilta sekä myyntiesitteeltä, jotka on saatavilla välittäjältä.

Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Lukija on tietoinen, että huoneistoremontin yhteydessä on tehty rajattu asbestikartoitus keittiön alemman kerroksen välitilalaatoituksesta ja olohuoneen parkettiliimasta. Keittiön välitilan laatasta otettu näyte sisältää asbestia, olohuoneen parkettiliimasta otettu näyte ei sisällä asbestia. Kartoitusraportin mukaan kylpyhuoneen uudemman laatoituksen alta löytyi alkuperäinen laatoitus. Mikäli kylpyhuonetta ryhdytään purkamaan, täytyy tätä ennen tehdä asbestikartoitus. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. Ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välitysliike kehottaa ostajaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	70 000 € Päivämäärä: 07.09.2026
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Yhtiössä on yksi autotallipaikka erillisinä osakkeina, joka on mahdollista ostaa tämän huoneiston yhteydessä.
Isännöitsijä	Ei ammatti-isännöintiä (asukasisännöinti) Oona Rantala Kallioistentie 8 05100 Nurmijärvi 040 510 2172 Isännöitsijäntodistus: 16.09.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Molemmat asunnot ovat vastanneet omien piha-alueiden lumitöistä. Yhteisen roskalaatikon tyhjennys ostettu kiertokapula Oy:ltä
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiöllä ei ole rahoituslainoja (isännöitsijäntodistus 27.08.2026). Rakennuslupa myönnetty (2-perheen omakotitalo) 26.05.1975.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Röykän keskustan palvelut ovat lähellä. Päivittäistavaraostokset hoituvat K-Market Röykkässä. Röykästä löytyvät lisäksi muun muassa ravintola- ja pizzeriapalveluita sekä hyvät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet. Kohde sijaitsee rauhallisella ja luonnonläheisellä Röykän alueella Nurmijärvellä. Röykkä on viihtyisä taajama järvien tuntumassa, ja alueelta löytyvät arjen peruspalvelut sekä monipuoliset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Röykän koulu sijaitsee Kangastiellä ja palvelee alueen alakouluikäisiä. Yläkoulu- ja muut koulutuspalvelut löytyvät lähialueen taajamista. Päiväkotit: Nurmijärven kunnan yhteydessä toimiva Röykän päiväkotit sijaitsee Kangastie 1:ssä. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatuksen lisäksi esiopetusta.

Liikenneyhteydet

Röykästä on hyvät linja-autoyhteydet muun muassa Rajamäen, Klaukkalan, Nurmijärven ja Helsingin suuntiin. Lähistöllä sijaitsevat Röykän asema I ja Röykän asema L -bussipysäkit. Alueelta liikennöivät muun muassa linjat 57, 57A, 457 ja 457A.

Röykästä on hyvät autoliikenneyhteydet eri suuntiin. Klaukkalan ja Helsingin suuntaan kuljetaan seututien 132 sekä Valtatie 3:n kautta, ja Rajamäen kautta on sujuvat yhteydet Hyvinkään suuntaan.

Kaavoitus

Asemakaava

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) (543-4-027)

Vahvistamispvm: 30.8.1967

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Nurmijärven kunta, puh. (09) 250 021 (vaihde).

Lähialueen kaavoitushankkeisiin, alueen tietoihin ja palveluihin voi tutustua Nurmijärven kunnan karttapalvelussa osoitteessa kartta.nurmijarvi.fi

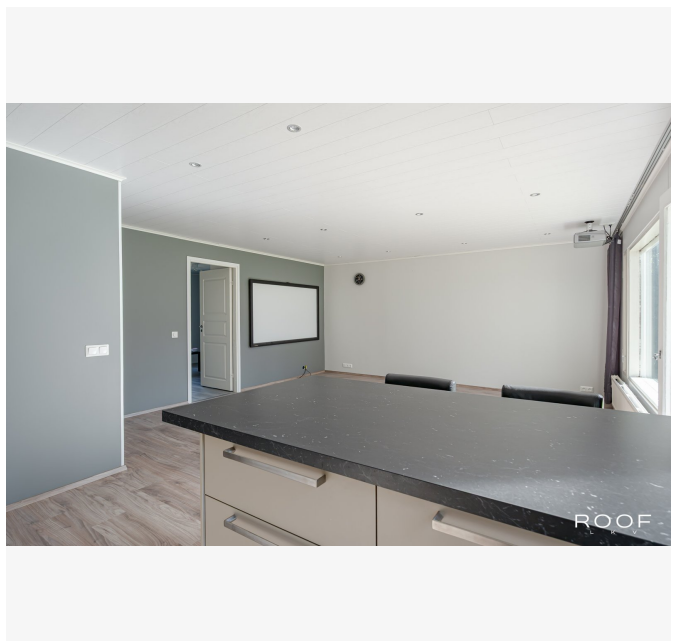
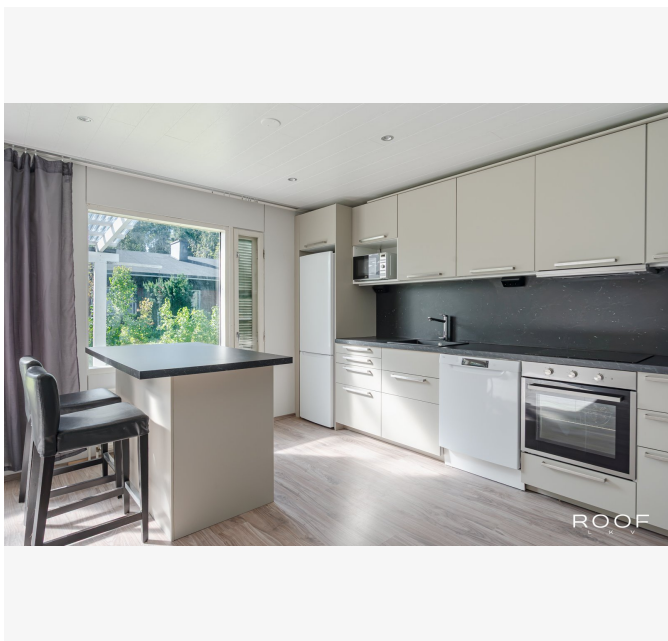
Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Välityslieki ei vastaa kaavoitustietojen tai muiden viranomaistietojen mahdollisista muutoksista. Ostajan tulee tutustua alueen voimassa oleviin ja vireillä oleviin asemakaavoihin sekä muihin alueen suunnitelmiin ennen ostotarjouksen tekemistä.

Tarvittaessa välittäjä opastaa karttapalvelun käytössä – kysy lisätietoja välittäjältä.

Vapautuu

Heti







Marie Karukoski

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 121 7368

marie.karukoski@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