

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!

Tuomarila - rt, 3h, k, s, 71,5 m²

Éspoon Tuomarilassa vuonna 1988 valmistuneen yhtiön yksitasoinen, valoisa asunto. Asuntoa on remontoitu huolella vuosien varrella; keittiö ja kylpyhuone on remontoitu moderneiksi ja nykyinen omistaja on asentanut asuntoon kevytkaminan - asunnossa on myös ilmalämpöpumppu lisäämässä asumismukavuutta.

Asunto Oy Kaksoiskiventie 38 tarjoaa mukavaa asumista omalla tontilla luonnonläheisessä ympäristössä palvelujen tuntumassa. Yhtiön etupihalla on jokaiselle asunnolle oma autopaikka ja myytävällä huoneistolla on sähkönlatausmahdollisuus.

Sijainti on erinomainen: Espoon keskuksen monipuoliset palvelut ovat lähellä, ja alueella on useita kouluja ja päiväkoteja. Tuomarilan juna-asema tarjoaa hyvät julkiset liikenneyhteydet. Tämä viihtyisä koti sopii erinomaisesti pienelle perheelle tai pariskunnalle, joka arvostaa rauhallista asuinympäristöä ja hyviä palveluita.

Esittelyt ja lisätiedot: Kirsi Apajalahti-Plyhm, kirsi@roof.fi tai 050 343 4475.

Alueen asiantuntija palveluksessanne. Kun harkitset asunnon vaihtoa, myymistä tai ostoa hyödynnä osaamiseni ja yli 20-vuoden kokemukseni asunto- ja kiinteistökaupoissa. Asunnon arviointi on maksutonta eikä sido sinua mihinkään. Soita tai lähetä s-postia: Kirsi Apajalahti-Plyhm, 050 343 4475 tai kirsi@roof.fi



20.9.2026 | Julkaistu 20.09.2026

Kohdenumero 80531405

ROOF

L K V



Tuomarila, Espoon keskus, Kaksoiskiventie 38 C, 02760 Espoo

Rivitalo, 3h, k, s, 71,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

239 596,43 €

(3 351,00 €/m²)

Velkaosuus

7 403,57 €

(103,55 €/m²)

Velaton hinta

247 000 €

(3 454,55 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

367,93 € / kk

Hoitovastike

300 € / kk

Rahoitusvastike

67,93 € / kk

Vesi

15 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Taloyhtiössä tasataan kerran vuodessa kylmävesi huoneistokohtaisen mittarin mukaisesti.

Myytävän huoneiston sähkönkulutus ollut:

- 2024: 9761,27 kWh;

- 2025: 8533,00 kWh.

- 2026 (until 27th August): 6517,14 kWh

HUONEISTO

Osakkeet

201-300

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, k, s

Huoneluku

3

Kerros/Kerroksia

1/1

Asuintilojen pinta-ala

71,5 m²

Kokonaispinta-ala

71,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 71,5 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

Hyvä

Keittiö

Keittiö remontoitu 2017; jääkaappipakastin (2023), liesi (2023), liesituuletin, astianpesukone (2022), uuni (2024).

Pesutilat

Saunaosasto remontoitu 2021; Laatoitettu kauttaaltaan, lattialämmitys, tasokaappi, suihkukaappi, pk-liitäntä, peilikaappi, allaskaappi, seinäwc-istuin, korkea kaappi. Saunassa aina valmis kiuas.

Olohuone

Takka: Huoneistossa on "puolivaraava" takka. ja takka

Pintamateriaalit	Seinät: Huoneiston lattiassa parketti, seinissä tapetti ja maali.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot, ulkovarasto.
Autopaikka	Kaikilla osakkailla on yksi autopaikka – sähköauton latausmahdollisuus.
Muutostyöt huoneistossa	Kylpyhuoneremontti 2021.
Kauppaan kuuluu	Ilmalämpöpumppu joka on asennettu vuonna 2023. Pihakalusteet, grilli ja pesutorni neuvoteltavissa.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kaksoiskiventie 38 Y-tunnus: 0701530-1
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-40-309-2
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 400 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1988 Käyttöönotto: 1988
Rakennusmateriaali	Puu / tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto / tiilikate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 7
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 24.03.2036

Tehdyt korjaukset

Myytavässä huoneistossa tehty toimenpiteet:

2023 Kevytkaminan asennus - olohuoneeseen wc:n ja sisäpihan makuuhuoneen väliseen tilaan. 2021 kylpyhuone- ja saunaremontti, Kylpyhuone seinä, laatan kiinnitys- ja saumalaasti, kipsilevy: ei sisällä asbestia. Kylpyhuone lattia, laatan kiinnitys- ja saunalaasti, vedeneriste: ei sisällä asbestia. 2019 ilmalämpöpumpun asennus takapihalle ja olohuoneeseen huoneistoon. 2017 keittiöremontti. Kieitökalusteiden uusinta. Sähköpistokkeiden ja välitilan valaistuksen uudelleen sijoitus.

Yhtiössä tehty kunnostukset:

2025 Yhtiön vastuulle tulleiden myötä palovaroittimet asennettu huoneistoihin

2024 lumiesteiden asennus varastorakennuksen katolle

2023 salaojien kuvaaminen, A-asunnon lämminvesivaraajan uusiminen

2022 uusittiin alemman talon takapihojen väliaidat

2021 itäreunan raja-aita uusittiin

2019 valokuitu vedetty taloyhtiön sähkökaapille asti, Järki-Saneeraus Oy teki kattoremontin

2018 parvekkeiden ovet vaihdettu (A, B, C, D, E, F, G), pihan valojen uusiminen alatalon reunalta sekä varaston ympäriltä

2017 lukkojen uusiminen etuovista, varastojen ovista, postilaatikoista ja lämmitystolpista

2016 välipohjat, TV-antennin viritys, puhallusvillan lisääminen (molempien talojen välikatoille lisättiin puhallusvillaa)

2015 TV-antennin korjaus ja HD-päivitys

2013 huippuimurien uusiminen (2 kpl), julkisivujen maalausta, tukiholkkien tarkastus / asennus, salaojituksen uusiminen, E ja D lämpötolppien ajastimien korjaus, pihavalaisimien, aitojen ja sähkötolppien korjauksia

2012 läpivientien ja aluskatteen korjaukset, uusien vesimittarien asentaminen (vaihdettiin uudet vesimittarit kaikkiin muihin asuntoihin paitsi E jossa oli jo asennettu uusi vesimittari), aitojen korjaus ja maalaus

2009 huoneiston A kylpyhuoneen korjaus putkivuodon vuoksi.

Suunnitellut korjaukset	Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenveto korjaustarpeista (kustannustaso 2020. Hintoihin sisältyy alv) 2026 salaojaremontti (168.000€), ovien kunnossapitokorjauksia (1.000€), vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan tarpeen mukaan (1.000€), vanhempien ulkovalaisinten ja pistorasiakoteloiden uusiminen (2.000 €), sähkölämmittimien uusiminen (2.000 €), vesipostin sulkujen lisäys kylpyhuoneisiin (2.000€) 2026 Alustavasti suunnitteilla: julkisivujen puuosien ja piharakennusten huoltomaalaus, puuaitojen huoltomaalaus ja osittainen uusiminen, aluevarusteiden huoltokunnostuksia, ovien kunnossapitokorjauksia, märkätilojen kosteuskartoitus, puuston ja pensaiden harvennus 2027 aluevarusteiden huoltokunnostuksia (1.000€), piharakennusten huoltomaalaus (2.000€), puuaitojen huoltomaalaus ja osittainen uusiminen (4.000€), julkisivun puuosien huoltomaalaus (5.000€), poistoilmakanavien nuohous ja ilmamäärien säätö (2.000€), märkätilojen kosteuskartoitus (1.000€). 2028 sorapintaisten alueiden kunnostaminen säännöllisesti (1.000€), ikkunoiden kunnostus (10.000€), lämminvesivaraajien tarpeenmukainen uusiminen (9.000€), vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan tarpeen mukaan (1.000€), sähkölämmittimien uusiminen (10.000€) 2031 sorapintaisten alueiden kunnostaminen säännöllisesti (1.000€), vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan tarpeen mukaan (1.000€), huippumureiden ja niiden ohjauksien uusiminen (7.000€), ulkoilmaventtiilien keskitetty uusiminen ikääntymisen vuoksi (2.000€) 2033 aluevarusteiden huoltokunnostuksia (1.000€), putkiston kuntotutkimus (vesi ja viemäri) 2034 puuston ja pensaiden harvennus (1.000€), sorapintaisten alueiden kunnostaminen säännöllisesti (1.000€), sorastettujen piha-alueiden päällystämistä suositellaan harkitsemaan (vaatii päätöksen asfantoinnista - 40.000€), vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan tarpeen mukaan, sähkö- ja telesaneeraus, sis. huoneistojen sisäisten kaapelointien ja sähkökalusteiden uusiminen (varaus - 50.000€).
	Lukijan on huomattava että edellä mainittu kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Selvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Huoneiston kylpyhuoneessa on tehty kosteusmittaus sekä asbestikartoitus ennen kylpyhuoneen remonttia 2021- ei löydöksiä.
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden ostalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015 huolimata siitä että myytävässä huoneistossa on tehty asbestikartoitus kylpyhuoneremontin yhteydessä eikä siellä tehty havaintoja. Mikäli huoneistossa aikaa tehdä tai teettää remontin tekijän tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin.
Kiinnitykset	90 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Ei

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat sijaitsevat yhtiön etupihalla - kaikille asunnoille kuuluu yksi autopaikka - myytävällä huoneistolla sähköauton latausmahdollisuus.
Isännöitsijä	AAIS, Teija Mäkilä, teija.makila@gmail.com, info@aaais.fi, 358 413270692. Isännöitsijäntodistus: 11.09.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Asukkaat.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöllä on käyttölimiitti josta käytössä 31.12.2025 0 €. Taloyhtiössä antenni, valokuitukaapeli. Salaojaremonttihanke päätetty yhtiökokouksessa 25.6.2026; yhtiökokous päätti toteuttaa yhtiön salaojaremonttihankeen. Yhtiökokous valtuutti hallituksen valitsemaan urakoitsijan, tekemään urakkasopimukset sekä muut hankkeen toteuttamisen edellyttämät sopimukset ja päätökset kustannusarvion puitteissa. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen hyväksymään hankkeen toteuttamisen aikana välttämättömät lisä- ja muutostyöt siten että hankkeen kokonaiskustannukset voivat ylittää kustannusarvion enintään 10 prosentilla. Urakkaneuvotteluihin valittiin Vesivek ja Salaojaputki Pirkanmaa Oy. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen hakemaan, kilpailuttamaan ja nostamaan salaojaremonttihankeen rahoittamiseksi enintään 200.000€ lainan. Laina haetaan ensin limiittinä ja muutetaan velkakirjalainaksi hankkeen päätyttyä. Yhtiökokous valtuutti hallituksen sopimaan lainan tarkemmista ehdoista mukaan lukien takaisinmaksuaika, korkosidonnaisuus, marginaali, lyhennystapa sekä muut rahoituksen järjestämiseksi tarpeelliset ehdot. Yhtiökokous valtuutti hallituksen antamaan lainan vakuudeksi yhtiön vapaat panttikirjat, hakemaan tarvittaessa uusia kiinnityksiä sekä panttamamaan nykyiset panttikirjat lainan vakuudeksi. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen avaamaan hankkeen toteuttamisen edellyttämät pankkitilit ja luottolimiitit sekä määräämään ja perimään hankkeen rahoittamiseksi tarvittavat pääoma - ja/tai rahoitusvastikkeet sekä päättämään niiden määrästä, maksuajankohdista ja muista ehdoista. Hallitus valtuutettiin lisäksi määrittämään hankkeen valmistuttua osakehuoneistokohtaiset lainaosuudet sekä päättämään niiden poismaksamiseen ja rahoitusvastikkeen määräytymiseen liittyvistä käytännön menettelyistä. Yhtiökokous valtuutti hallituksen periä tai jättää perimättä yhden, enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike tilanteen niin vaatiessa.

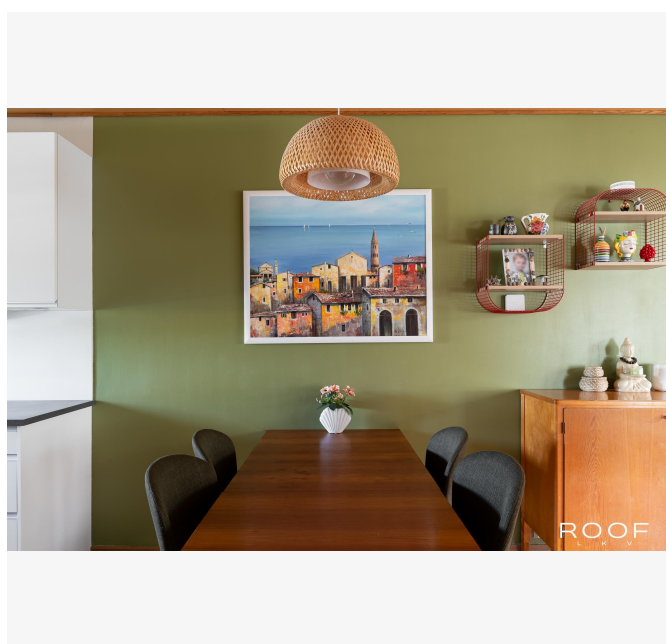
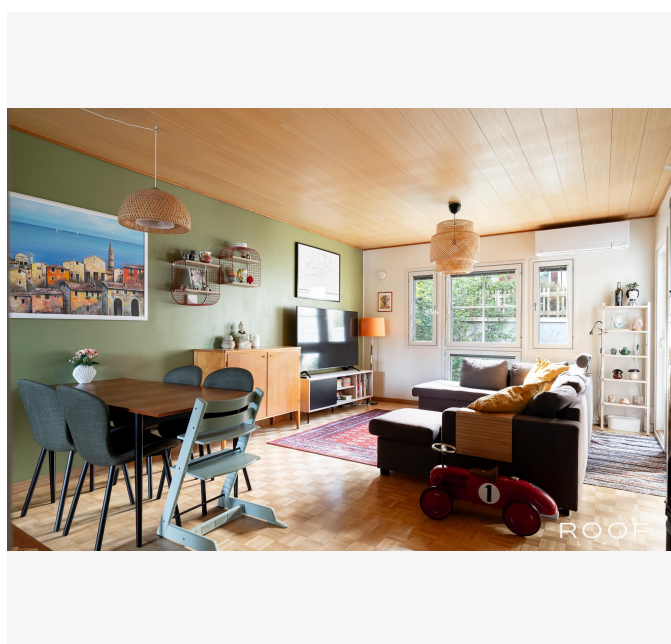
MUITA TIETOJA

Palvelut	Espoon keskuksen kattavat palvelut; mm. Lähikauppa Alepa Tuomarila, K-market Kuurinniitty, alueella on useita kouluja - mm. Tuomarila, Suna, Hösmäri, Saarnilaakson yläkoulu. Alueella useita päiväkoteja, mm. Luhtaniitty ja Tuomarila. Hyvät julkiset yhteydet (juna-asema Tuomarila).
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki, 09-81621.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa

ROOF
L K V





Kirsi Apajalahti-Plyhm

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, kaupanvahvistaja

050 343 4475

kirsi@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