

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 viihtyisä koti erinomaisella sijainnilla Matinkylässä

Tervetuloa tutustumaan tähän valoisaan ja tilavaan 85,5 m² kolmioon rauhallisella sijainnilla Matinkylässä!

Hyvin pidetty koti tarjoaa runsaasti tilaa ja toimivan pohjaratkaisun niin perheelle kuin pariskunnallekin.

Kodikas olohuone toimii asunnon luonnollisena oleskelutilana, josta on käynti kaakkoon avautuvalle lasitetulle parvekkeelle. Parveke tarjoaa viihtyisän paikan nauttia aamupäivän ja päivän auringosta sekä rauhoittua oman kodin suojassa.

Vuonna 2011 on asunnossa tehty kattava remontti, jonka yhteydessä asunto on muutettu neliöstä kolmioksi. Samalla on rakennettu oma sauna sekä muutettu keittiön paikka. Uusittu keittiö on tyylikäs ja käytännöllinen kokonaisuus, jossa arjen ruoanlaitto sujuu mukavasti. Samana vuonna uudistetut kylpyhuone ja sauna tarjoavat raikkaat ja modernit puitteet rentoutumiseen.

Asunnossa on kaksi makuuhuonetta, joissa molemmissa on kätevät liukuovikaapistot. Lisäksi erillinen wc tuo arkeen erityistä toimivuutta ja helpottaa koko perheen asumista.

Asunto Oy Leenankuja 2 on hyvin hoidettu taloyhtiö, jonka asukkaiden käytössä ovat muun muassa sauna ja urheiluvälinevarasto. Myös sähköauton latausmahdollisuus onnistuu osakasmuutostyönä.

Sijainti on erinomainen erityisesti lapsiperheen näkökulmasta. Päiväkodit ja koulut sijaitsevat lähellä, ja liikenneyhteydet ovat sujuvat niin julkisilla kuin omalla autollakin. Metroasema ja bussiyhteydet ovat helposti saavutettavissa. Arjen ostokset hoituvat vaivattomasti, sillä Iso Omena sijaitsee vain noin kilometrin päässä ja tarjoaa kattavan valikoiman palveluita, ravintoloita ja kauppia.

Tässä on helppo ja viihtyisä koti rauhallisessa ympäristössä, mutta lähellä Matinkylän monipuolisia palveluita ja erinomaisia kulkuyhteyksiä. Tervetuloa tutustumaan ja ihastumaan!

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

Get a Roof!



25.9.2026 | Julkaistu 25.09.2026

Kohdenumero 80533925

ROOF

L K V



Matinkylä, Leenankuja 2 D 30, 02230 Espoo

Kerrostalo, 3h, k, kph, s, erill, wc, lasitettu parveke, 85,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

190 356,72 €

(2 226,39 €/m²)

Velkaosuus

58 643,28 €

(685,89 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Mikäli osakas haluaa lyhentää lainaosuutta, tulee tilaus tehdä www.matinkylänhuolto.fi sivujen kautta maksukuukauden edeltävän kuukauden loppuun mennessä. Kustannus lainaosuuden poismaksusta isännöitsijäntoimiston ja pankin hinnaston mukaisesti.

Velaton hinta

249 000 €

(2 912,28 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

826,08 € / kk

Hoitovastike

444,60 € / kk

Rahoitusvastike

380,48 € / kk

Muu vastike

1 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Muu vastike on laajakaistavastike. Yhtiökokous 18.05.2026 antoi hallitukselle valtuudet enintään kahden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen perimisestä tai perimättä jättämisestä, taloudellisen tilanteen sitä edellyttäessä tai sen salliessa sekä määrittämään rahoitusvastikkeiden taso, jos korko- tai kustannustaso muuttuu oleellisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Saunamaksu

15 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

15 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet

1641-1714

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, k, kph, s, erill, wc, lasitettu parveke

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

2/3

Asuintilojen pinta-ala

85,5 m²

Kokonaispinta-ala	85,5 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen 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
Keittiö	Vuonna 2011 uusittu vaaleasävyinen keittiö. Keittiössä on integroitu jää/pakastinkaappi (2024), integroitu astianpesukone, erillisuuni, induktioliesitaso, liesituuletin (2025). Työtasot laminaattia, välitila lasia. Lattia laminaattia, seinät maalattu.
Pesutilat	Kylpyhuone uusittu vuonna 2011. Kylpyhuoneessa on suihku, peili, allaskaappi, allas, pyyhekuivain (vesikiertoinen), sähköinen mukavuuslattialämmitys. Seinät ja lattia laattaa. Led-valaistus.
Erillinen WC	Vuonna 2011 uusittu wc, jossa peili, allas, allaskaapisto, bidee-suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys. Seinät laattaa, lattia laattaa. Led-valaistus.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Sauna rakennettu 2011. Saunassa on pilarikiuas. Seinät paneelia, lattia laattaa.
Makuuhuoneet	Makuuhuoneissa liukuovikaapistot, seinät maalattu, lattiat laminaattia.
Olohuone	Tilava olohuone, josta on käynti lasitetulle parvekkeelle. Seinät maalattu, lattia laminaattia.
Muut tilat	Eteinen, jossa tilavat liukuovikaapistot. Seinät maalattu, lattia laminaattia.
Näkymät	Kerrostaloalueelle
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Kaakko
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Muutostyöt huoneistossa	Seinät maalattu 2020 ja yhden makuuhuoneen kaapisto vaihdettu 2022. Huoneiston remontti tehty edellisen omistajan toimesta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet, kiinteät valaisimet, verhotangot, kaapistot
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Leenankuja 2 Y-tunnus: 0102025-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 049-23-26-1

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 7 190 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1976 Käyttöönotto: 1976
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 122 Liikehuoneistot: 4 kpl (238.5 m ²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, kellarikomero, väestönsuoja, urheiluvälinevarasto ja pyörävarasto 5 rakennusta, 10 porrashuonetta, 2 hissiä (GH-talo), leikkiapiha, jätehuone
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2018 Voimassa: 20.01.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Wifi Tietoliikenneverkko: Kyllä

Tehdyt korjaukset

2026 Julkisivu- ja kattojen peruskorjaus (tekeillä)
2026 Leikkipaikan turvatarkastus (alustavasti suunnitteilla)
2025 Julkisivujen kunnostuksen hankesuunnittelu, hissien huoltokorjaukset, leikkipaikan turvatarkastus. vesikatteiden uusimisen suunnittelu
2024 Automaation liittäminen Ounet-kaukovalvontaan, jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien puhdistus, IV-koneiden uusiminen A, B, C, D, E, F, korvausilmaventtiilit uusittu, ilmanvaihdon nuohous ja säätö
2023 Kerrostaso-ovien uusiminen, ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini), savunpoistoikkunoiden asennus porrashuoneisiin
2022 JK-talon saunaosaston IV-kojeen uusiminen, A-portaan IV-kojeen taajuusmuuttajan uusiminen
2021 Pelastussuunnitelman päivittäminen, laajakaista DNA 10 M,
2020 Linjasaneeraus (sähköpääkeskuksen uusiminen, yleisten tilojen sähköistyksen uusiminen, porrastilojen ja kellaritilojen peruskunnostus, CD-, EF- ja GH2-talojen saunaosastojen purkaminen ja muuttaminen varastotiloiksi, AB-, GH1- ja JK-talojen saunaosastojen peruskorjaus, EF-talon kylmäkellarin peruskorjaus, AB-, CD-, GH- ja JK-talojen kylmäkellarin purkaminen ja muuttaminen varastotiloiksi, vesikatteiden huoltokunnostus)
2020 Palovarointimien asennus huoneistoihin ja porrashuoneisiin, huoneistojen ryhmäkeskusten (sulaketaulujen) uusiminen, huoneistojen sähkömittarikeskusten uusiminen, huoneistojen kylpyhuoneiden ja liesien sähköistyksen uusiminen
2020 Antenniverkon uusiminen, tietoverkon uusiminen (Cat6 + valokuitu), ilmanvaihtokojeiden ohjauksen uusiminen (kiinteistöautomaatioon), asuinhuoneistojen kylpyhuoneiden peruskorjaus 115 kpl (ei D 30 ja G 66)
2020 Liiketilojen wc/kh tilojen peruskorjaus
2019 Sähköautojen latausselvitys
2019 Lukituksen uusiminen (Abloy Pulse)
2018 G 66 Kylpyhuoneen vedeneristeet
2016 Vesikatteiden huoltokunnostus
2015 Lämmönvaihtimen uusiminen, kaukovalvonnan ja kiinteistöautomaation uusiminen (Ouman), langattomien huoneanturien hankkiminen huoneistoihin (10 kpl)
2014 Leikkipaikkojen kunnostus
2013 Vesi-, viemäri- ja lämmitysverkkojen kuntotutkimus, patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston tasapainotus, automaattisen ilmanpoistajan asennus lämmitysverkkoon, lämmitysverkon lämpöpumpun uusiminen
2012 EF- ja GH-talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen, paikoitusalueen sähköistyksen ja valaistuksen uusiminen, D 30 Kylpyhuoneen vedeneristeet
2007 E123 liikehuoneiston muutos asuinhuoneistoksi (inva)
2005 Pihan peruskunnostus (istutukset ja leikkivälineet), julkisivujen tiilipintojen kunnostus, parvekekattojen vedeneristeiden uusiminen, porrashuoneiden ala-aulojen kunnostus, kellaritilojen peruskunnostus
2004 Parvekkeiden peruskorjaus
2004 Julkisivujen maalattujen pintojen peruskunnostus
2004 GH-talon elementtisaumojen uusiminen
2000 Bauer vedenkäsittelylaitteen asennus lämmitysverkkoon, C 121 liiketilan wc:n muutos suihkutilaksi
1996 Julkisivujen elementtisaumojen uusiminen, piha-alueen asfaltointi
1993 Parvekelasien rakennuslupa
1990 Vesikatteen uusiminen

Suunnitellut korjaukset

2026 G-portaan hissin konehuoneen kosteusvaurion kunnostu vesikaton uusimisen jälkeen

2026 Keittiöhanojen paristojen vaihto Alustavasti suunnitteilla/2026 Keittiöiden Oras Optima 2734 FG -hanoissa on paristokäyttöinen apk-toiminto. 2CR5 6V-paristojen käyttöikä on noin 2 vuotta. Paristojen vaihto kuuluu osakkaiden vastuulle. Taloyhtiö voi uusia paristot esim. 2026.Arvio 3 500 €

Leikkipaikan turvatarkastus Alustavasti suunnitteilla/2026 Leikkipaikkojen turvamääräysten mukaan leikkipaikat on tarkastettava vähintään kerran vuodessa. Arvio 400 €

Vuosille 2027 - 2030 suunnitellut korjaukset:

Pihasuunnitelman laatiminen Hallituksen esitys. Arvio 10 000 € (2027)

Kellaritilojen paloilmaisimien paristojen uusiminen, noin 40 kpl Alustavasti suunnitteilla/2028 Sähköverkkoon liitetyissä kellaritilojen paloilmaisimissa on paristovarmennus. Paristojen kestoikä on noin 3-4 vuotta. Arvio 1 000 € (2028)

Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien puhdistus 1 70 49 Tila/Vuosi. Alustavasti suunnitteilla 2029

Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö Suositus: 5 vuoden välein. Alustavasti suunnitteilla 2029

IV-kojeiden uusiminen, 1+2 kpl Varaudutaan IV-kojeiden uusimiseen, jos niiden taajuusmuuttajat rikkoutuvat, ja varaosia ei saada:-G-porras-AB- ja GH-saunaosastot Arvio 10 000 € Alustavasti suunnitteilla/2029

Porrashuoneiden ja huoneistojen akkupalovaroittimien vaihto, noin 186 kpl 10 vuoden välein.

Palovaroittimet on asennettu 2020.Arvio 9 500 € Alustavasti suunnitteilla 2030

Energiatodistuksen uusinta Huoltosuunnitelmassa 2033

Väestönsuojien tiiveyskoe, 2 kpl 10 vuoden välein. Varaudutaan suojavarusteiden päivitykseen. Arvio 5 000 € Huoltosuunnitelmassa 2033

Hissien peruskorjaus tai uusiminen, 2 kpl Alustavasti suunnitteilla/2034 GH-talon hissit ovat alkuperäisiä ja niiden peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi ennen pitkää. Varaudutaan hissien peruskorjaukseen tai uusimiseen. Arvio 200 000 € Huoltosuunnitelmassa 2034

Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien puhdistus Alustavasti suunnitteilla 2029 ja 2034 Pohjaviemärit keräävät jätettä ja pihaviemärit hiekkaa. Nämä viemäri kannattaa painehuuhdella noin 5 vuoden välein. (2029)Arvio 4 000 €

Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö Suositus: 5 vuoden välein. Alustavasti suunnitteilla 2029 ja 2034, 7 000 €

Lämmönvaihtimen uusinta Alustavasti suunnitteilla 2035

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.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Kuntotutkimukset

Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2021 (ESRK), kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus 2016,

Vesi-, viemäri- ja lämmitysverkkojen kuntotutkimus 2013

Hissien kuntotarkastus 2024.

Yleisten tilojen haitta-ainekartoitus 2016 (Inspecta Oy).

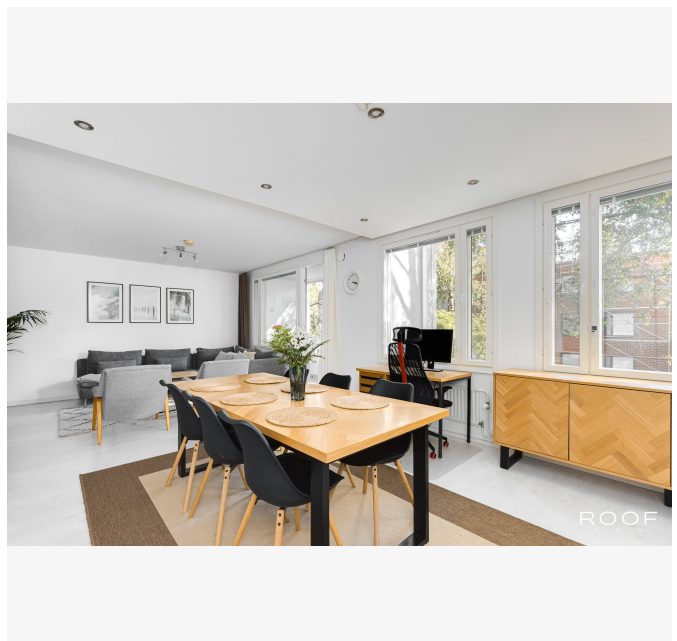
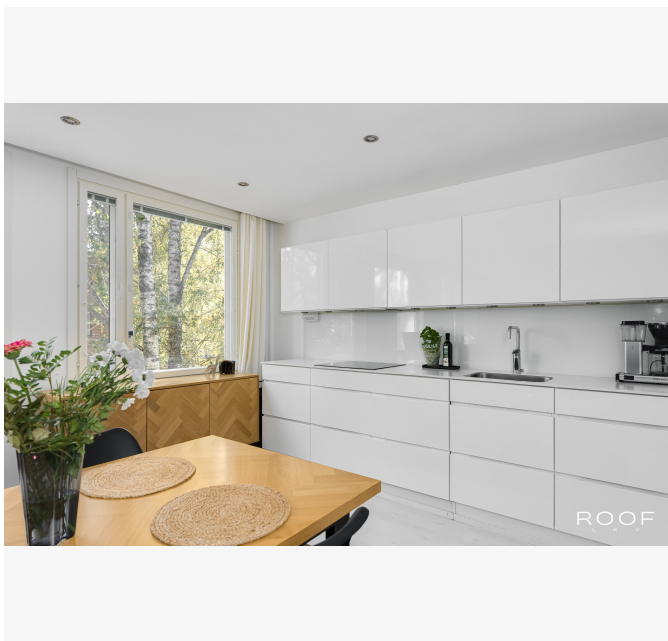
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Yleisten tilojen haitta-ainekartoitus 2016 (Inspecta Oy). Lain mukaan ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa purettavat materiaalit on kartoitettava ennen purkutöitä. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista
Kiinnitykset	8 206 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	0 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Sähköautojen latausmahdollisuus parkkialueella — operaattori laskuttaa käyttäjää suoraan, latausaseman asennus osaksmuutostyönä. Pihapaikat: 70 kpl Kadunvarsipysäköinti
Isännöitsijä	Matinkylän Huolto Oy Taija Kolu Gräsantörmä 2 02200 Espoo 050 4141708 isannointi@matinkylanhuolto.fi Isännöitsijäntodistus: 11.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Matinkylän Huolto Oy Pihan ruohonleikkaukset on tehty pääosin itse.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä on valmistumassa katto- ja julkisivu-urakka. Urakasta tuleva arvioitu yhtiölainaosuus huoneistolle on 17 793,96 euroa ja rahoitusvastike 118,63 eur/kk. Rahoitusvastikkeen keräys aloitetaan 01.12.2026. Yhtiökokous 18.05.2026: Päätettiin yksimielisesti kieltää kaikkien huoneistojen parvekkeilla tupakointi ja odottaa 1.1.2027 voimaan astuvaa lakimuutosta, joka antaa taloyhtiön itse päättää tupakkalain 79§:n mukaisista parveke- ja käyttöpihatupakointikiellosta sekä asuintilan sisäosaan määrättävästä tupakointikiellosta. Osakkaan laajennettu kunnossapitovastuu yhtiöjärjestys 16§: Yhtiö ottaa 23.3.2026 lähtien parvekelasitusten kunnossapitovastuun osaksi yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita. Päätös koskee kaikkia nykyisiä ja tulevia yhtiön rakennuksiin asennettuja parvekelasituksia. Yhtiö huolehtii jatkossa lasitusten kunnossapidosta, mutta ei vastaa lasitusten vaurioista, jotka johtuvat osakkaan toimista tai laiminlyönneistä. Vastuu osakkeenomistajien toimesta huoneistoihin rakennettujen saunojen kunnossapidosta ja vahingosta on huoneiston kulloisellakin osakkeenomistajalla. Ks. yhtiöjärjestys.

MUITA TIETOJA

Palvelut Lähikauppa yhtiön vieressä, Iso Omenan kauppakeskus n. 1 km

Koulut ja päiväkodit	Koulut: Matinlahden koulu – Aapelinkatu 2–4, noin lähialueella. Alakoulu. Tiistilän koulu – Tiistilänkuja 4. Yhtenäiskoulu, 1.–9. luokat. Mattlidenin koulu – Matinsyrjä 1. Kaksikielinen koulu, 1.–9. luokat. Päiväkoti: Lähellä useita päiväkoteja mm. Tiistilänraitin päiväkotia – noin 300 m Leenankuja 2:sta. Tiistilän päiväkotia, Matinraitin päiväkotia, Matinniityn päiväkotia ja Nuottakunnan päiväkotia
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvät pyöräilytiet
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki p. 09 816 21 / kaavoitus AK Kerrostalojen korttelialue.
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan, 2–3 kk kaupanteosta
Muut merkittävät tiedot	Huoneisto on muutettu vuonna 2011 kolmioksi ja rakennettu sauna. Muutostyöt osakkaan vastuulla, ks yhtiöjärjestys 16§ kunnossapitovastuu.







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