

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!

Keskeisellä paikalla Hyvinkään keskustassa - ravintolatoimintaa ja vuokratuottoa

Myytävänä kaksi liikehuoneistoa, jotka on aikanaan yhdistetty yhdeksi avaraksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Tilat muodostavat tällä hetkellä yhtenäisen ravintolakokonaisuuden, jossa toimii 2 Puuta -ravintola.

2 Puuta on viihtyisä ja tunnelmallinen ravintola, joka palvelee asiakkaitaan keskeisellä paikalla Hyvinkään keskustassa. Ravintolan toiminnassa korostuvat laadukas ruoka ja viihtyisä miljöö, ja tilat on suunniteltu palvelemaan ravintolatoimintaa monipuolisesti. Keittiössä on Hyvinkään ainoa hiiligrilli, joka mahdollistaa ravintolalle omanlaisensa ruokalistan ja tuo toimintaan kiinnostavan erityispiirteen.

Liiketilat ovat tällä hetkellä vuokrattuina 2 Puuta -ravintolan käyttöön. Nykyinen vuokralainen on ilmaissut kiinnostuksensa jatkaa toimintaansa tiloissa myös nykyisen määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä, mikä tarjoaa kiinnostavan lähtökohdan myös tulevaa vuokrasuhdetta ajatellen.

Kauppalankadun keskeinen sijainti Hyvinkään keskustassa tukee ravintolatoiminnan saavutettavuutta ja näkyvyyttä. Keskustan palvelut, liikkeet ja muut ravintolat ovat lähellä, ja sijainti palvelee hyvin niin paikallisia asiakkaita kuin keskustassa asioivia.

Kokonaisuus tarjoaa mahdollisuuden hankkia keskeisellä paikalla sijaitsevat, ravintolakäytössä olevat liiketilat olemassa olevalla vuokralaisella.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi

.....



15.10.2026 | Julkaistu 15.10.2026

Kohdenumero 80532104



Keskusta, Kauppalankatu 2 tilat 27-28, 05800 Hyvinkää

Ravintolatila, ravintolasali, keittiö/baari, inva-wc, 3x erillis wc, keittiö, varastotilaa

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

323 636,41 €

Velkaosuus

73 363,59 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Määräaikaishennysten yhteydessä, ei kuluja pankin osalta.

Velaton hinta

397 000 €

Yhtiövastike yhteensä

2 464,56 € / kk

Hoitovastike

1 706,88 € / kk

Rahoitusvastike

757,68 € / kk

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksut laskutetaan kulutuksen mukaan osakkailta 4 krt/vuosi

Vesi / kylmä 1 4,73 €/m³

Vesi / lämmin 9,77 €/m³

Vuokra / autohallipaikka 67,00 €/kk

Vuokra / autotalli 80,00 €/kk

Vuokra / autopaikka 47,00 €/kk

Vuokra / ap 27 15,00 €/kk

Vuokra / vss 225,23 €/kk (01.01.2027 alkaen 229,73 €/kk)

Vuokra / vinttikomero 11,00 €/kk

Vuokra / kesäterassi 200,00 €/kpl (Kesäterassin vuokralla tarkoitetaan myytävän liiketilan edessä olevaa ravintolalle kuuluvaa terassia.)

HUONEISTO

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

ravintolasali, keittiö/baari, inva-wc, 3x erillis wc, keittiö, varastotilaa

Huoneluku

4

WC-tiloja

3

Kerros/Kerroksia

1-2/2

Kokonaispinta-ala

200,7 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Yhtiöjärjestyksen mukaan LH 27 1 krs 52,3 m ² Kellari kerros 50,0 m ²
	LH 28 1 krs 52,4 m ² Kellari kerros 46,0 m ²
	Isännöitsijäntodistuksen mukaan LH 27 102,3 m ² LH 28 98,4 m ²
	Edellä mainitut pinta-alat saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Liiketilojen todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Keittiössä on kaupungin ainoa hiiligrilli (vuokralaisen omaisuutta).
	Liiketilat ovat vuokrattuina ravintolatoimintaan. Keittiössä olevat ravintolatoimintaan liittyvät laitteet ja varusteet ovat pääosin vuokralaisen omaisuutta eivätkä sisälly kauppaan. Myyjän ilmoituksen mukaan keittiön tekniset asennukset (sähkö-, vesi- ja viemäriasennukset sekä hiiligrillin hormi) kuuluvat osakkeenomistajalle ja sisältyvät kauppaan.
Pesutilat	Tilojen yksityiskohtaisia varuste- ja materiaalitietoja ei ole vahvistettu.
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas ja peili Seinämateriaali: Maali ja lauta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Pintamateriaalit	Lattiat: Liiketilojen pintamateriaalit vaihtelevat tiloittain. Ravintolasalin lattia on pintakäsiteltyä betonia. Muiden tilojen yksityiskohtaisia materiaalitietoja ei ole vahvistettu.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Vinttikomero vuokrattavissa.
Muutostyöt huoneistossa	LH 27 ja LH 28 - Osakkeenomistaja teettänyt v.2012-2013 seuraavat muutostyöt: tila muutettu ruokaravintolaksi. Loppukatselmus 11.11.2015. - Osakas antanut luvan 27.5.2022 Ravintola 2 puuta & Bistro Barille asentaa tilaan ilmalämpöpumpun.
	Vuokralainen on toteuttanut tiloissa muutostöitä sekä hankkinut tiloihin laitteita ja varusteita, joista osa on vuokralaisen omaisuutta eikä sisälly kauppaan. Kauppaan kuuluvat laitteet ja varusteet yksilöidään tarkemmin ennen kaupantekoa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Kyllä

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Hyvinkään Kassatalo Oy Y-tunnus: 0125635-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-2-101-18
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 3 070 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1958 Käyttöönotto: 1958
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harja/Tasa Kate: Kupari/Huopa
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto Yhtiön välittömään hallintaan jäävät: - huoneisto 16 - porrashuoneet, - ullakolla sijaitseva saunaosasto, kuivausullakot ja irtaimistovarastot - kellarikerroksessa sijaitsevat kiinteistön tekniset tilat ja käyttöä ja huoltoa palvelevat tilat, pyörävarastot, irtaimistovarastot, väestösuoja ja autotallit.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 04.04.2035
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025

- Sähkölaitteiden määräaikaistarkastus

2022

- Matalan liikerakennuksen ja korkean rakennuksen vesikourujen saneeraus EPDM kumilla

2021

- Porraskäytävien huoltomaalauksia
- Käyttövesiputkistojen uusiminen ja huoneistokohtaiset vesimittarit
- Viemäriverkoston, sadevesilinjojen sukitus

2020

- Mainosvalojen korjaus Led-valoilla toimiviksi, korjattu hajonneet kanavat
- Kellarin tuloilmakojeen uusinta

2016

- Julkisivujen ja vesikatteiden kuntotutkimus

2012

- Lukoston uusiminen
- Sisäpihan puolen betonijulkisivujen maalaus, sokkeleiden ja pysäköintikannen otsien maalaus

2011

- Pysäköintihalli ja kansi sekä viheralueet
- Sähkö- ja turvavalaistussaneeraus

2009

- Sähkölaitteiston määräaikaistarkastus

2007

- Tontin osto

2005

- Ikkunoiden ja parv.ovien uusiminen kerrokseen

2004

- Talonmiehen asunnon keittiökalust. + kh-kunn
- Antenniverkon kunnostus (digi)
- Tukimuuri talon päähän

2003

- Saunaosaston kunnostus

2001

- IV-hormien + B 21 takkahormin nuohous + IV-kanavien säätö

2000

- Ilmamäärien säätö + säätöpeltejä
- Tuloilmakojeen uusiminen
-

Suunnitellut korjaukset	HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS
	*Parvekkeet - kunnostus
	*Julkisivut - hankesuunnitelman teettäminen
	*Vesikatteet - Alimman (ent. kirppari) kermikatteen uusiminen v. 2028-2029 - Keskimmäisen kermikatteen uusiminen v.2028-2029. - Kuparikatteen uusiminen 2029-2034
	*Liikehuoneistojen ovet ja ikkunat, Huoneistojen ulko-ovet - kunnan tarkkailu ja tarvittaessa uusiminen
	*Iv-kanavat - nuohous ja säätö
	*Huoltotunneli - kannen vesieristeen uusiminen
	MUU SELVITYKSEEN LIITTYVÄ INFORMAATIO: *Liikehuoneistojen ovet ja ikkunat - kunnan tarkkailu ja tarvittaessa uusiminen
	Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, aikataulusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista liikelle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Hallitus käsitellyt: 21.04.2026 Esitetty yhtiökokoukselle: 18.05.2026
Kuntotutkimukset	25.05.2016 Julkisivujen kuntotutkimus
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Liiketoimissa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten asbestia. Ennen rakenteita rikkovien tai purkavien remonttien aloittamista tulee teettää tarvittava haitta-ainetutkimus ja selvittää mahdollinen asbestin esiintyminen. Väilyliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	2 202 679 €
Taloyhtiön vuokratuotot	46 886,60 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

Autopaikat	Kansipaikat varattu, hallissa lukuisa määrä vapaita paikkoja (tilanne per 28.09.2026). Autopaikat jaetaan jonotuslistan mukaan. Autohallipaikat: 18 kpl Autotallit: 8 kpl Pihapaikat: 7 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 22 kpl
Isännöitsijä	Hyvinkään Tilikeskus Oy Sari Lampén / sari.lampen@hyvinkaantilikeskus.fi Kauppalankatu 2 05800 Hyvinkää +358 10 231 0390 asiakaspalvelu@hyvinkaantilikeskus.fi Isännöitsijäntodistus: 15.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Viljava Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Hyvinkään Kassatalo Oy on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jonka osakeluettelo ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään. Yhtiöjärjestys 17 § ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN SOVELTAMINEN Siltä osin kuin tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan asunto-osaakeyhtiölain määräyksiä. Osakkeelliset tilat: asuin-/toimistoh. / 6 kpl / 258,30 m² toimisto-/asuinh. / 3 kpl / 211,50 m² liikehuone / 8 kpl / 969,60 m² liikehuoneisto / 8 kpl / 559,90 m² mainostorni / 1 kpl varasto / 2 kpl / 128,50 m² liike-/asuinh. / 2 kpl / 161,00 m² asuinhuoneisto / 4 kpl / 343,20 m² liikehuoneisto/sos.tila 1 kpl / 57,50 m² Yhteisjärjestely- rasitesopimus(lupatunnus 12-0067-RAS) Asunto Oy Hyvinkään Ahjonkatu, Asunto Oy Hyvinkään Asemankulma, Kiinteistö Oy Hyvinkään Ykkösparkki, Kiinteistö Oy Hyvinkään Lyhty, Kiinteistö Oy Hyvinkään Torkkelinkulma ja Kiinteistö Oy Hyvinkään Ahjo.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Liiketila sijaitsee keskeisellä paikalla Hyvinkään keskustassa Kauppalankadulla. Sijainti tarjoaa hyvät edellytykset liiketoiminnalle, ja alueen monipuoliset palvelut, liikkeet ja ravintolat ovat helposti saavutettavissa.
Liikenneyhteydet	Keskustan sijainti tarjoaa hyvät liikenneyhteydet niin autolla, jalan, pyörällä kuin julkisilla liikennevälineillä. Hyvinkään rautatieasema sijaitsee keskustassa, ja asemalta on junayhteydet muun muassa Helsingin ja Riihimäen suuntiin. Paikallisliikenteen bussiyhteydet palvelevat keskustan alueella, ja Kauppalankatu kuuluu paikallisliikenteen reitteihin. Hyvinkää sijaitsee valtateiden 3 ja 25 läheisyydessä, mikä tarjoaa sujuvat yhteydet myös autolla liikuttaessa.

Kaavoitus

Asemakaava

Radan itäpuolinen liityntäpysäköinti ja Aseman koulun alue
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta uuden pysäköintilaitoksen sijoittamiseen Ratakadun kevyen liikenteen väylän ja pääradan väliselle alueelle sekä siihen liittyvien kulkuyhteyksien ja liikenteen järjestämiseen. Aseman koulun osalta tavoitteena on tutkia mahdollisuus uudisrakennuksen sijoittumiseen alueelle sekä voimassa olevan asemakaavan ajantasaistamiseen.

Kauppalankatu 3-5

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuutta nykyisen rakennuskannan korvaavaan rakentamiseen (pääosin asumista) siten, että rakennusoikeuden lisääminen ja kerrosluvun korottaminen vastaavat ympäristön rakennuskantaa.

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta, p. 019 459 11 (vaihe)

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi

Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Väliysliike 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 ohjeistaa karttapalvelun käytössä, kysy lisää välittäjältä.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

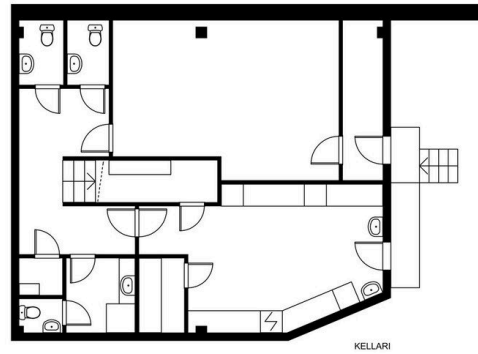
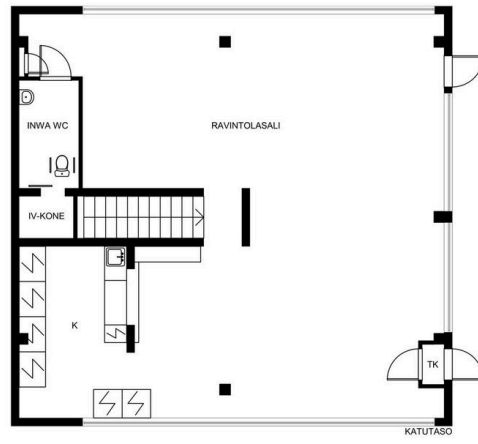
Määräaikainen vuokrasopimus 31.07.2028 saakka.

Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu vuoden kerrallaan voimassaolevana, mikäli sitä ei jommalta kummalta sopimusosapuolelta irtisanota 3 kk ennen määräajan päättymistä. Vuokrasopimuksessa ei ole sovittu irtisanomisajasta 01.08.2028 alkaen tämän tarkemmin, joten siitä eteenpäin noudatetaan LHVL:n määräyksiä.

Lisätietoa saa välittäjältä.

Muut merkittävät tiedot

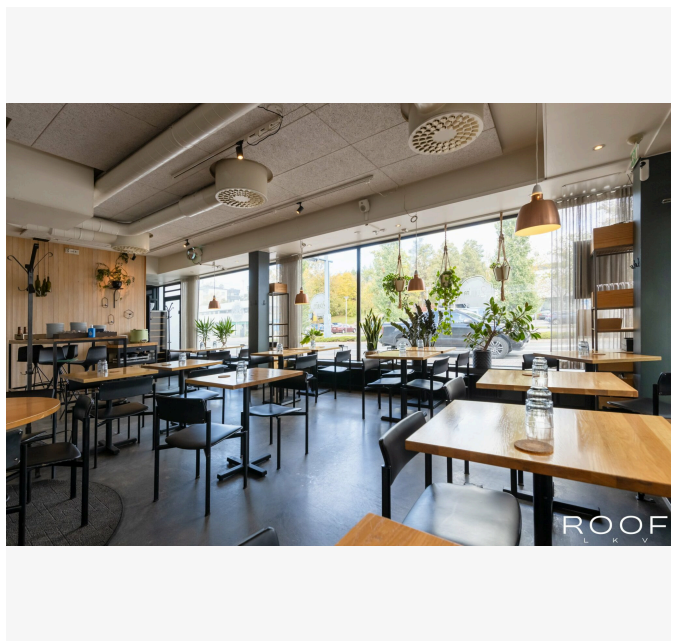
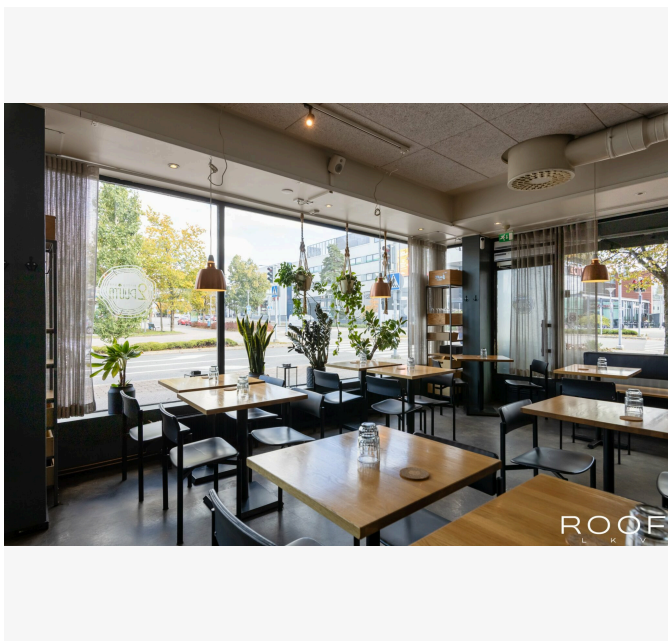
Selvennyksenä todettakoon, että selostusliitteen tiedot perustuvat pääosin osin taloyhtiöltä saatuihin asiakirjoihin ja tietoihin sekä järjestelmästä tulleisiin yhtiön rekisteritietoihin.



ROOF

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





Can Zhang
Myyntineuvottelija
050 5713471
can.zhang@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7



+358 50 411 8707



www.roof.fi



Hämeenkatu 6, Hyvinkää

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