

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!

Tilava kaksio rauhallisessa ja merellisessä Lehtisaaressa!

Tervetuloa viihtyisään Lehtisaareen, yhteen Helsingin rauhallisista ja luonnonläheisistä asuinalueista! Tarjolla on tilava 64 m² kaksio, joka sijaitsee hissillisen kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa. Asunto tarjoaa mukavat puitteet niin yksinasuvalle kuin pariskunnallekin.

Lehtisaari tunnetaan vehreästä ympäristöstään, merellisestä tunnelmastaan ja rauhallisesta asumisestaan. Alue tarjoaa mahdollisuuden nauttia luonnosta ja ulkoilusta aivan kotiovelta, mutta Helsingin keskustaan on matkaa vain noin seitsemän kilometriä. Bussiyhteydet helpottavat liikkumista, ja Munkkiniemen monipuoliset palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.

Hyvin hoidettu taloyhtiö tuo asumiseen mukavuutta ja huolettomuutta. Taloyhtiössä on toteutettu merkittäviä perusparannuksia, kuten putkistosaneeraus ja hissien uusiminen vuonna 2014 sekä energiatehokkuutta parantava maalämpöjärjestelmä lämmöntalteenottoineen vuonna 2023. Lisäksi vuonna 2025 on peruskorjattu taloyhtiön kolmannen rakennuksen itäpäädyn julkisivu.

Asukkaiden käytössä ovat kattavat yhteiset tilat, joihin kuuluvat muun muassa sauna, pesutupa, ulkoiluvälinevarasto. Hoitovastikkeeseen sisältyy tontin vuokraosuus ja 25 Mbit/s laajakaistayhteys.

Tämä koti on erinomainen vaihtoehto sinulle, joka arvostat väljää asumista, rauhallista ympäristöä ja luonnonläheisyyttä kuitenkin tinkimättä kaupungin saavutettavuudesta. Tule tutustumaan ja ihastu Lehtisaaren ainutlaatuihin tunnelmaan!

Esitteen ja ilmoituksen kuvia on muokattu Ai:n avustuksella.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Mikko Mäkelä, 040 854 5926 tai mikko.makela@roof.fi

Maria Partio, 050 346 7744 tai maria.partio@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Harkitsetko oman asuntosi myyntiä? Pyydä minut maksuttomalle arviokäynnille sitoumuksetta. Kerron samalla lisää tämän hetkisestä asuntomarkkinatilanteesta ja palveluistani. Autan teitä mielelläni!



21.10.2026 | Julkaistu 21.10.2026

Kohdenumero 80540383

ROOF

L K V



Lehtisaari, Hiidenkiukaantie 3 B 13, 00340 Helsinki

Kerrostalo, 2h+k (LINJASANEERATTU 2014), 64 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

177 700,30 €

(2 776,57 €/m²)

Velkaosuus

7 299,70 €

(114,06 €/m²)

Vesi

15,2 € / hlö / kk

Saunamaksu

14 € kuukaudessa

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuudet:

Maalämpöurakka 4 993,57 €,

Talo 3 julkisivu 782,48 €,

Parvekeurakka 1 523,65 €.

Linjasaneeraus-, Hissiurakka- ja Talo 2 julkisivu -
lainojen osuus on 0,00 €.

Velaton hinta

185 000 €

(2 890,63 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

601,61 € / kk

Hoitovastike

503,81 € / kk

Rahoitusvastike

97,80 € / kk

HUONEISTO

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+k (LINJASANEERATTU 2014)

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

1/5

Asuintilojen pinta-ala

64 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

64 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 64 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: Jääkaappipakastin, uuni, astianpesukone, liesi ja liesituuletin Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinämaterialiaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, suihkuseinä ja pesukoneliitäntä Seinämaterialiaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämaterialiaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämaterialiaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Muut tilat	Eteinen: Lattia: laatta, seinät maalattu
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Jäähdytetty kellari ja kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hiidenkiukaantie 1-3 Y-tunnus: 0242586-2
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 17 619,4 m ² Vuokranantaja: Helsingin seurakuntayhtymä Vuokra-aika päättyy: 31.12.2039 Vuosivuokra: 558 615,84 € Maanvuokrasopimus on solmittu Helsingin seurakuntayhtymän kanssa ja se päättyy 31.12.2039. Tarkistusperuste: indeksi. Tontti 091-030-0210-0001 (17 619,40 m ²). Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta tonttiin tällä hetkellä.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1967 Käyttöönotto: 1967
Rakennusmaterialiaali	Betoni ja tiili

Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 124
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, mankeli, pyörävarasto, pesutupa ja jäähdytetty kellari As Oy Hiidenkiukaantie 1-3 omistaa 1200 kpl Lehtisaaren Huolto Oy:n osaketta (15% osakekannasta). Lehtisaaren Huolto Oy hallinnoi Lehtisaaren väestösuojaa.
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 28.06.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Valokuitu Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	1991 Kaukolämpö, 1994 Parvekejulkisivun peruskorjaus, 1997 Tasakaton katteen uusiminen, 1998-2000 Tiiliseinäkorjauksia, 2001 Ikkunoiden osittainen uusiminen, 2003 Putkiston kuntotutkimus, 2005 Autokannen peruskorjaus, 2005 Liittyminen Elisa Oyj:n kaapeliverkkoon, 2008 Putkiston uusi kuntotutkimus, 2009 Lämmönsiirtimen uusinta, 2010 Pohjaviemäreiden sukitus, 2010 Putkisaneerauksen hankesuunnittelu, 2012 Putkisaneerauksen suunnittelu, 2014 Putkistosaneeraus, 2014 Hissit uusittu, 2014 63 kpl asuntojen lukituksen uusinta, 2014 Yleisten tilojen ja lukituksen uusinta, 2016 Parvekelinjojen vesikattojen peruskorjaus, 2019 Talo 2 sisäänkäynnin puoleisen julkisivun peruskorjaus, 2020 Huoneiston 3E45 tulipalovahingon korjaus, 2020 Sähköauton 22 kW latausaseman asennus 3 talon pihakannelle, 2021 Tuuletusparvekkeiden lattioiden vesieristysten uusiminen, 2021 Parvekelinjojen kuntoarvio, 2021 Vesikaton kuntotarkastus, 2021 Hybridi auton 2*1,8 kW latauspisteiden asennus 5 kpl/talo (yht. 30 latauspaikka), 2022 Vesikaton kuntotutkimus, 2023 Maalämpö ja lämmöntalteenottojärjestelmän asennus, 2025 Talo 3 itäpäädyn julkisivun peruskorjaus, 2025 Huoneiston 2A11 tulipalovahingon korjaus, 2026 Julkisivujen pesu ja maalaus parvekekaiteiden osuudelta.

Suunnitellut korjaukset	- Parvekkeiden ovet ja ikkunat ovat teknisesti elinkaarensa päässä. - Parvekelinjojen ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus/uusiminen, huoneistoparvekkeiden kunnostus, - Sähkö- ja hybridautojen latausasemien lisääminen, - Vesikattojen peruskorjaus (kustannusarvio noin 220 000–250 000 €), - Aurinkopaneelien asennus vesikaton peruskorjauksen yhteydessä, - Parvekelinjojen julkisivun ulkopuolinen pesu ja maalaus.
	lukijan on huomattava, että kunnossapitotarvesuunnitelma 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 huoneistolle tulevista kustannuksista. Alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Kunnossapitotarveselvitys on laadittu yhtiökokoukselle 27.4.2026. Seuraavan 5 vuoden olennaiset kunnossapitotarpeet: parvekelinjojen ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus/uusiminen, huoneistoparvekkeiden kunnostus, sähkö- ja hybridautojen latausasemien lisääminen, vesikattojen peruskorjaus ja aurinkopaneelien asennus, parvekelinjojen julkisivun pesu ja maalaus.
Kuntotutkimukset	2003 Putkiston kuntotutkimus, 2008 Putkiston uusi kuntotutkimus, 2021 Vesikaton kuntotarkastus, 2021 Parvekelinjojen kuntoarvio.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Yhtiön rakennusten rakenteissa voi olla asbestia, eikä yhtiössä ole suoritettu kaikkia rakenteita kattavia asbestikartoituksia. Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välitysläike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	7 714 180 € Päivämäärä: 31.12.2023
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikka/Sähkö 18,00 €/kk, Katospaikka/Sähkö 25,00 €/kk, Katospaikka 18,00 €/kk, Autotalli 95,00 €/kk Autopaikat jonoitusperiaattella. Pihalla on kaikkien osakkaiden käytössä olevia autopaikkoja, jotka ovat vapaasti käytössä. Autohallipaikat: 15 kpl Autotallit: 1 kpl Pihapaikat: 64 kpl Lehtisaareissa on rajoitettu pysäköinti. Alueella on asukas pysäköintimahdollisuus.

Isännöitsijä	Oiva Isännöinti Helsinki Oy Arto Söderholm Bulevardi 21 A 5 00180 Helsinki Isännöitsijäntodistus: 20.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Markku Pitkänen, 0400 423 208, Hiidenkiukaantie 1-3, 00340 Helsinki
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiöllä on 10M laajakaistasopimus Elisan kanssa (1.11.2025 alkaen 25M). Laajakaistan kustannukset sisältyvät hoitovastikkeeseen. Yhtiökokous on valtuuttanut hallituksen keräämään tarvittaessa yhden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen. Yhtiökokouksessa 7.5.2015 päätettiin hyväksyä ilmalämpöpumppujen asennus parvekkeille kirjallisella sopimuksella. As Oy Hiidenkiukaantie 1-3 omistaa 1200 kpl Lehtisaaren Huolto Oy:n osaketta (15% osakekannasta). Yhtiö on siirtynyt sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiöllä on käytössä Nordean limiittitili jossa limiitin määrä yhteensä 247745,64 euro. Limiitistä käytetty 0 euroa. Saldon päivämäärä 19.10.2026 16 § Osakkaan muutostyöt Osakkeenomistaja vastaa huoneistoonsa tai sen ulkopuolelle osakkeenomistajan toimesta toteutettujen, yhtiön perustason ylittävien lisä- ja muutostöiden (esimerkiksi parvekelasit ja ilmalämpöpumput) kunnossapidosta ja niiden virheellisyyden tai puutteellisuuden aiheuttamien vikojen korjaamisesta ja niiden kustannuksista. Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista. Mikäli yhtiölle syntyy lisäkustannuksia siitä, että yhtiön toteuttamaa hanketta tehtäessä samalla joudutaan purkamaan tai ennalleen saattamaan näitä osakkaan huoneistossa tehtyjä muutoksia tai lisäyksiä, vastaa ko. huoneiston osakkeenomistaja yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista. Osakkeenomistajan vastuu määräytyy tämän pykälän mukaisesti myös silloin, kun muutostyö on toteutettu aikaisemman osakkeenomistajan toimesta. Osakkeenomistajan tulee edellä todetusta huolimatta tehdä yhtiölle kulloinkin voimassaolevan asunto- osakeyhtiölain mukainen kirjallinen muutostyöilmoitus ennen muutostöiden aloittamista. Taloyhtiössä on tupakointikielto. Järjestyssäännöt: "Yhteisissä tiloissa on vältettävä metelöintiä. Tupakointi ja turha oleskelu niissä on kielletty."

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lehtisaari on rauhallinen asuinalue Helsingissä, noin 7 km keskustasta. Alueella on Lehtisaaren kenttä ja luontoalueita. Lähimmät palvelut löytyvät Tapiolasta, Munkkiniemestä ja Haagasta.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Munkkiniemen yhteiskoulu, Munkkivuoren ala-asteen koulu, Haagan peruskoulu.. Päiväkotit: Lehtisaaren päiväkotit, Munkkiniemen alueen päiväkodit.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä ja metroasema lähellä Lehtisaaresta on bussiyhteys Helsingin keskustaan (linja 57). Kehä I ja Länsiväylä ovat lähellä omalla autolla liikkuville. Pyöräilyreitti Munkkiniemeen ja edelleen keskustaan. Keilaniemen Metro asema noin 2 km. Raidejokeri noin 1,5 km.

Kaavoitus**Asemakaava**

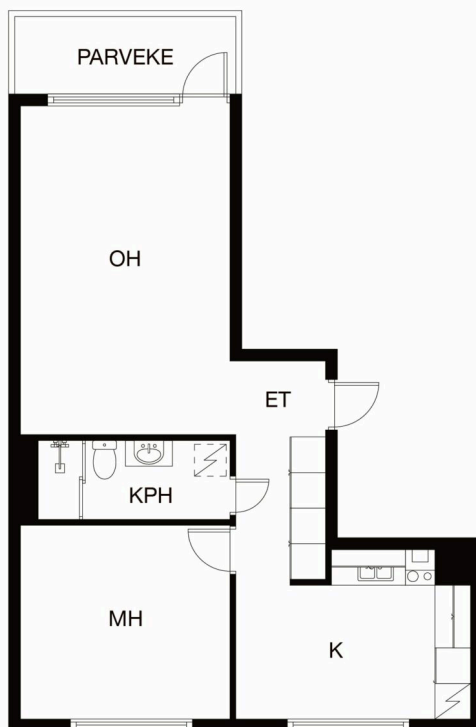
Helsingin kaupunki Puh: 09-310 1691 Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin karttapalvelun kautta <https://kartta.hel.fi/>.

Vapautuu

Heti

Muut merkittävät tiedot

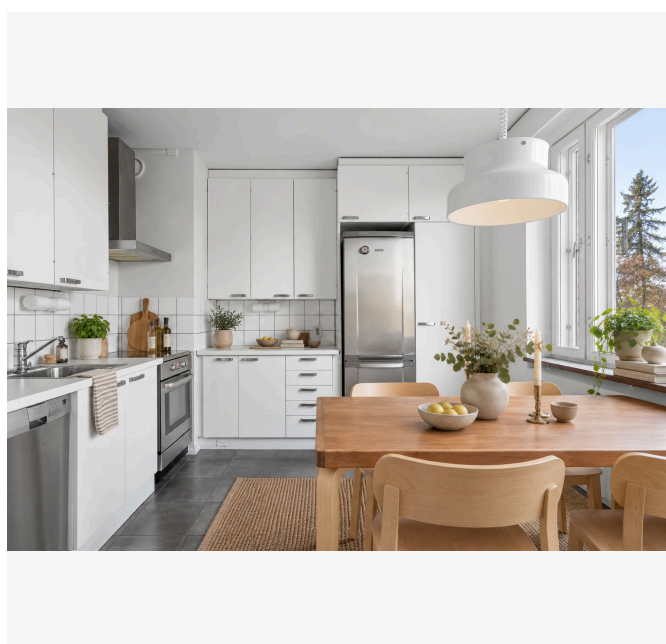
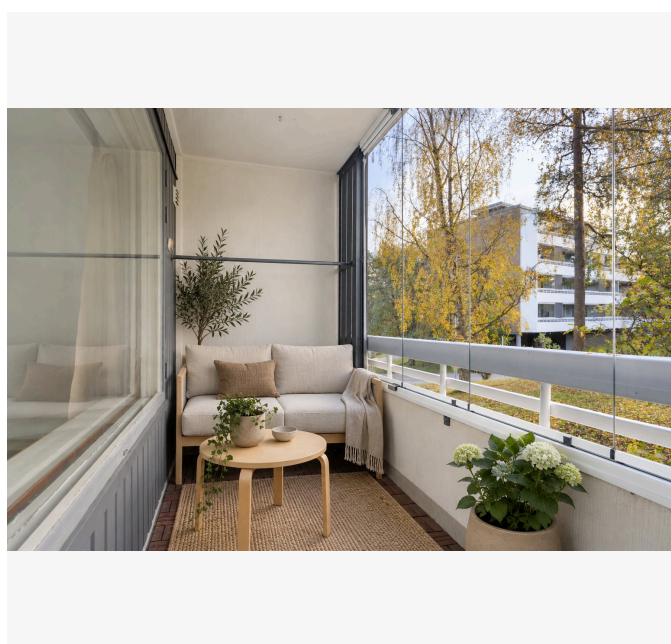
Taloyhtiö sijaitsee Lehtisaarella, joka tunnetaan hyvästä asumisviihtyvyydestään. Alueella on runsaasti luontoa ja viheralueita. Taloyhtiössä on tehty merkittäviä peruskorjauksia viime vuosina, mm. maalämpöjärjestelmä 2023 ja hissit uusittu 2014.



ROOF
L K V

Pohjakuva suuntaa-antava, ei mittakaavassa.

POHJAKUVAT.com





Mikko Mäkelä

Asuntomyyjä

040 854 5926

mikko.makela@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