

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Myynnissä todella uniikkeja ja kauniita historiallisia sijoitusasuntoja kovalla vuokratuotolla Sipoosta



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Pala historiaa myynnissä, kokonainen taloyhtiöllinen sijoitusasuntoja Sipoosta

Olemme tuoneet myyntiin kokonaisen taloyhtiöllisen sijoitusasuntoja Sipoon Nikkilästä, uniikilta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalta, Museoviraston suojelomalta Itäisen Jokipuiston alueelta.

Vuonna 1955 valmistunut vankka kivitalo on peruskorjattu vuonna 2023, jolloin myös nykyiset asunnot on rakennettu. Käytännössä uudet, erittäin siistit huoneistot yhdistyvät historiallisen talon tunnelmaan, ilman huolta suurista lähivuosien remonteista.

Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla ja on kaukolämmön piirissä. Nikkilän kattavat päivittäispalvelut ovat noin kilometrin päässä, Helsinkiin ja Porvooseen ajaa omalla autolla noin 30 minuutissa ja HSL-bussipysäkeille on alle 100 metriä.

Yksiöiden pienet myyntihinnat ja korkeat vuokratuotot tekevät kohteesta poikkeuksellisen tehokkaan, ja isommat kolmiot tuottavat vahvaa kassavirtaa. Valikoimasta löytyy vaihtoehtoja niin pienemmän kuin suuremmankin budjetin sijoittajalle.

Kaikki huoneistot ovat valmiiksi vuokrattuja, joten pääset nauttimaan kassavirrasta kaupantekopäivästä alkaen. Voit ostaa yhden tai useamman huoneiston – tai vaikka kaikki jäljellä olevat.

## Huoneistojakauma

Taloyhtiössä on 71 asuntoa, yhteensä 3 185 m<sup>2</sup>

- 25,5–42,5 m<sup>2</sup> yksiöitä, yhteensä 51 kpl
- 57–86,5 m<sup>2</sup> kolmioita, yhteensä 20 kpl

Osassa kolmioista on oma sauna ja parveke. Kaikissa huoneistoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, kaapeli-TV ja ATK-kaapelointi sekä Electroluxin integroidut kodinkoneet.

Vesimaksu peritään erikseen toteutuneen kulutuksen mukaan.

## Vastikkeet

Hoitovastike 3,20 €/m<sup>2</sup>

Rahoitusvastike 14,00 €/m<sup>2</sup> (yksiöt) ja 4,58 €/m<sup>2</sup> (kolmiot)

## Esimerkkejä myytävistä asunnoista

### Yksiöt 25,5–42,5 m<sup>2</sup>

Myyntihinta 14 106 – 34 342 €

Velaton hinta 79 650 – 119 000 €

Vuokra 561 – 740 €/kk

Vuokratuotto 5,2 – 7,0 %

Bruttokassavirta 465 – 604 €/kk (vuokra – hoitovastike)

### Kolmiot 57–86,5 m<sup>2</sup>

Myyntihinta 111 090 – 175 767 €

Velaton hinta 159 600 – 242 200 €

Vuokra 998 – 1 400 €/kk

Vuokratuotto 5,1 – 6,6 %

Bruttokassavirta 814 – 1 123 €/kk (vuokra – hoitovastike)

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Tietoa taloyhtiöstä

**Taloyhtiön nimi:** As Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

**Rakennuksen tyyppi:** Kerrostalo

**Rakennusvuosi:** 1955 (peruskorjattu 2023)

**Huoneistojen lukumäärä:** 71 asuinhuoneistoa

**Kerroksia:** 5

**Hissi:** Kyllä

**Rakennusmateriaali:** Tiili, rapattu

**Tontin koko:** 6 300 m<sup>2</sup>

**Kokonaisala:** 4 883 br-m<sup>2</sup>

**Huoneistoala:** 3 185 hm-m<sup>2</sup>

**Kiinteistön antennijärjestelmä:** Kaapeli-TV

**Alueen suojelu:** Museoviraston suojelema, kulttuurihistoriallisesti merkittävä asuinalue

## Asunnot ja tekniikka

**Huoneistotyyppit:** 1h+kt+kph (+alk) 26–42 m<sup>2</sup> sekä 3h+kt+kph (+alk+s) 57–84 m<sup>2</sup>

**Ilmanvaihto:** Huoneistokohtainen

**Tietoliikenne:** Kaapeli-TV ja ATK-kaapelointi jokaisessa huoneistossa

**Sauna:** Osassa kolmioita huoneistokohtainen sauna

**Parvekkeet:** Osassa ylempien kerrosten kolmioita

**Kodinkoneet:** Electroluxin integroidut kodinkoneet — kalusteuuni, induktioliesi RST-kauluksella, jääkaappipakastin (osassa erillinen jääkaappi ja pakastin) sekä astianpesukone

**Pintamateriaalit:** Tammilaminaattilattiat, maalatut kipsilevyseinät, laminaattityötasot

**Kylpyhuoneet:** Lattiassa 10×10 cm tummanharmaa laatta, seinissä 25×40 cm valkoinen korkeakiiltolaatta, kattopaneelina lämpökäsittely haapa

## Rakennuksen historia ja tehdyt korjaukset

Rakennus sijaitsee vanhalla sairaala-alueella, jonka rakennuspiirustukset laati arkkitehti E.A. Kranck vuonna 1909. Sairaalan ensimmäinen vaihe valmistui 1914, minkä jälkeen sitä laajennettiin useassa vaiheessa. Sairaalatoiminta päättyi vuonna 1999, ja alueen rakennuksia on sen jätteen saneerattu asuinkäyttöön Museoviraston valvonnassa.

Rakennus peruskorjattiin asuinkäyttöön vuonna 2023, jolloin uusittiin muun muassa ikkunat, ulko-ovet, julkisivurappaus, väliseinät ja kaikki pintamateriaalit sekä talotekniikka.

**Perustukset ja alapohja:** Teräsbetoni, tuulettuva alapohja (olemassa oleva rakenne)

**Välipohjat:** Teräsbetoni (olemassa oleva rakenne), uudet pintamateriaalit

**Ulkoseinät:** Tiili, rappaus uusittu

**Väliseinät:** Tiili (olemassa olevat rakenteet) sekä uudet teräsranka-/kipsilevyseinät

**Ikkunat:** Lämpölasi-ikkunat, uusittu

**Ulko-ovet:** Tehdas-/erikoisvalmisteiset ulko-ovet, uusitaan

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Esimerkkejä myytävistä asunnoista

| Huoneistotyyppi | Neliöt | Myyntihinta | Velaton hinta | Hoitovastike | Rahoitusvastike | Vuokra     | Tuotto | Kassavirta |
|-----------------|--------|-------------|---------------|--------------|-----------------|------------|--------|------------|
| YKSIÖT          |        |             |               |              |                 |            |        |            |
| 1h+kt+kph       | 29,5   | 14 106 €    | 81 125 €      | 94,40 €      | 413,00 €        | 560,50 €   | 6,89 % | 53,10 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 34,5   | 14 772 €    | 93 150 €      | 110,40 €     | 483,00 €        | 575,00 €   | 5,99 % | -18,40 €   |
| 1h+alk+kt+kph   | 34,0   | 17 958 €    | 95 200 €      | 108,80 €     | 476,00 €        | 629,00 €   | 6,56 % | 44,20 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 33,5   | 19 369 €    | 95 475 €      | 107,20 €     | 469,00 €        | 600,00 €   | 6,19 % | 23,80 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 36,5   | 15 628 €    | 98 550 €      | 116,80 €     | 511,00 €        | 621,00 €   | 6,14 % | -6,80 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 37,5   | 15 681 €    | 100 875 €     | 120,00 €     | 525,00 €        | 655,00 €   | 6,36 % | 10,00 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 37,5   | 16 056 €    | 101 250 €     | 120,00 €     | 525,00 €        | 639,00 €   | 6,15 % | -6,00 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 34,5   | 25 122 €    | 103 500 €     | 110,40 €     | 483,00 €        | 639,00 €   | 6,13 % | 45,60 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 38,5   | 16 099 €    | 103 565 €     | 123,20 €     | 539,00 €        | 660,00 €   | 6,22 % | -2,20 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 37,0   | 19 542 €    | 103 600 €     | 118,40 €     | 518,00 €        | 639,00 €   | 6,03 % | 2,60 €     |
| 1h+alk+kt+kph   | 35,5   | 25 850 €    | 106 500 €     | 113,60 €     | 497,00 €        | 639,00 €   | 5,92 % | 28,40 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 39,0   | 18 649 €    | 107 250 €     | 124,80 €     | 546,00 €        | 675,00 €   | 6,16 % | 4,20 €     |
| 1h+alk+kt+kph   | 39,0   | 18 649 €    | 107 250 €     | 124,80 €     | 546,00 €        | 685,00 €   | 6,27 % | 14,20 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 38,5   | 20 334 €    | 107 800 €     | 123,20 €     | 539,00 €        | 685,00 €   | 6,25 % | 22,80 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 39,0   | 20 599 €    | 109 200 €     | 124,80 €     | 546,00 €        | 685,00 €   | 6,16 % | 14,20 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 35,5   | 29 400 €    | 110 050 €     | 113,60 €     | 497,00 €        | 639,00 €   | 5,73 % | 28,40 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 35,5   | 32 950 €    | 113 600 €     | 113,60 €     | 497,00 €        | 639,00 €   | 5,55 % | 28,40 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 37,0   | 32 492 €    | 116 550 €     | 118,40 €     | 518,00 €        | 675,00 €   | 5,73 % | 38,60 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 37,0   | 34 342 €    | 118 400 €     | 118,40 €     | 518,00 €        | 629,00 €   | 5,18 % | -7,40 €    |
| 1h+alk+kt+kph   | 42,5   | 86 358 €    | 119 000 €     | 136,00 €     | 194,78 €        | 740,00 €   | 6,09 % | 409,22 €   |
| KOLMIÖT         |        |             |               |              |                 |            |        |            |
| 3h+kt+kph       | 57,5   | 111 090 €   | 155 250 €     | 184,00 €     | 263,52 €        | 1 060,00 € | 6,77 % | 612,48 €   |
| 3h+kt+kph       | 57,0   | 115 824 €   | 159 600 €     | 182,40 €     | 261,23 €        | 998,00 €   | 6,13 % | 554,37 €   |
| 3h+kt+kph+s     | 59,0   | 119 886 €   | 165 200 €     | 188,80 €     | 270,40 €        | 1 003,00 € | 5,91 % | 543,80 €   |
| 3h+kt+kph+s     | 59,0   | 119 886 €   | 165 200 €     | 188,80 €     | 270,40 €        | 1 098,00 € | 6,60 % | 638,80 €   |
| 3h+kt+kph+s     | 74,5   | 143 934 €   | 201 150 €     | 238,40 €     | 341,43 €        | 1 100,00 € | 5,14 % | 520,17 €   |
| 3h+kt+kph+s     | 75,5   | 145 864 €   | 203 850 €     | 241,60 €     | 346,02 €        | 1 200,00 € | 5,64 % | 612,38 €   |
| 3h+kt+kph+s     | 86,5   | 175 767 €   | 242 200 €     | 276,80 €     | 396,43 €        | 1 400,00 € | 5,56 % | 726,77 €   |

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia julkisivusta



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia asunnoista



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia asunnoista



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia asunnoista



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia asunnoista



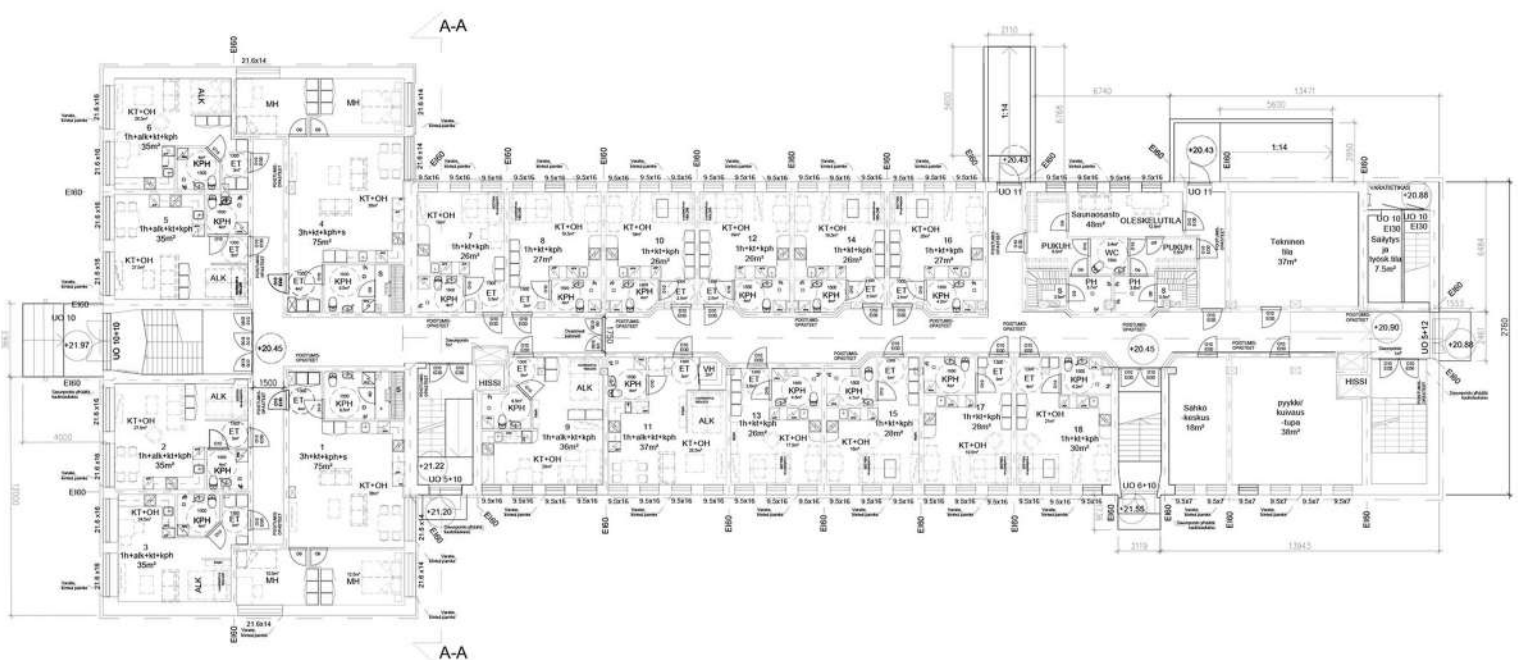
# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Valokuvia asunnoista



# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Kerrospohjat



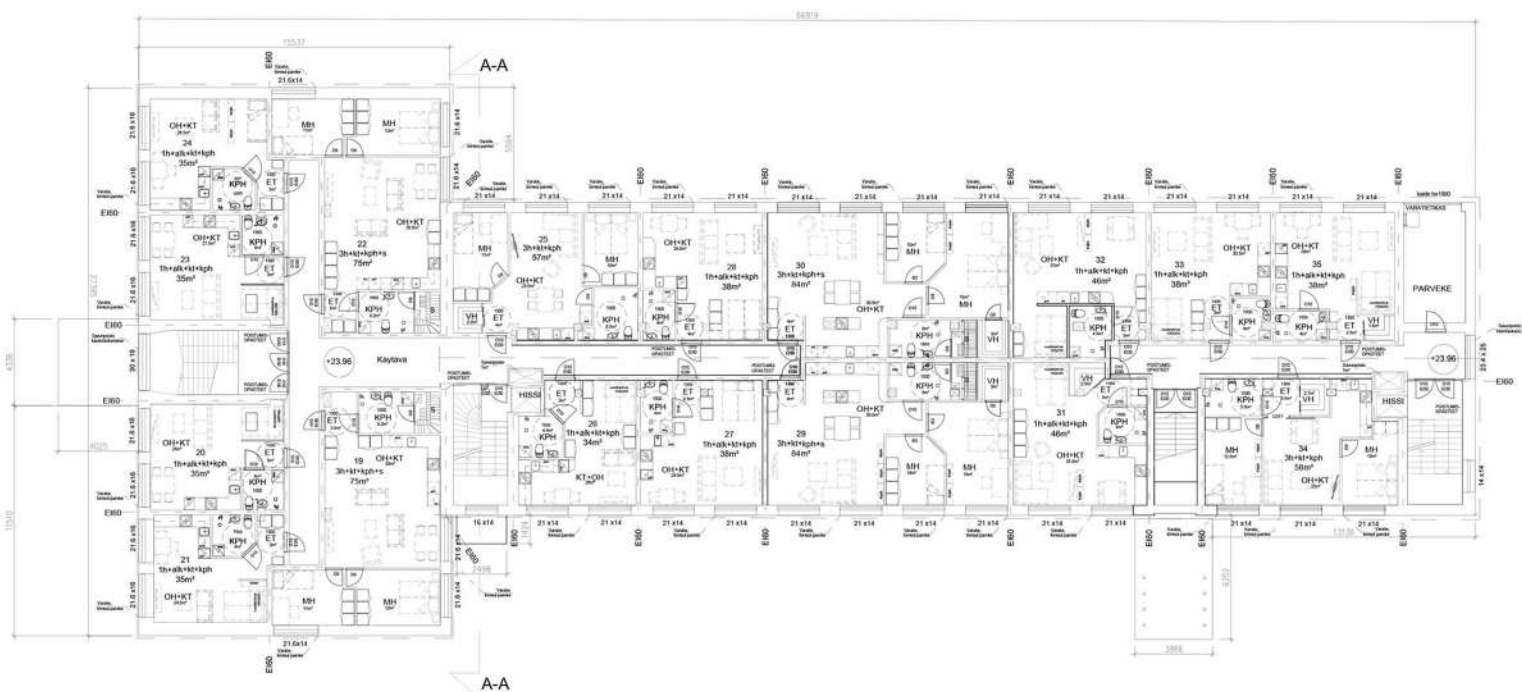
1. KERROS

SIJOITUSASUNTOVAHTI

SIJOITUSASUNTOVAHTI

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Kerrospohjat



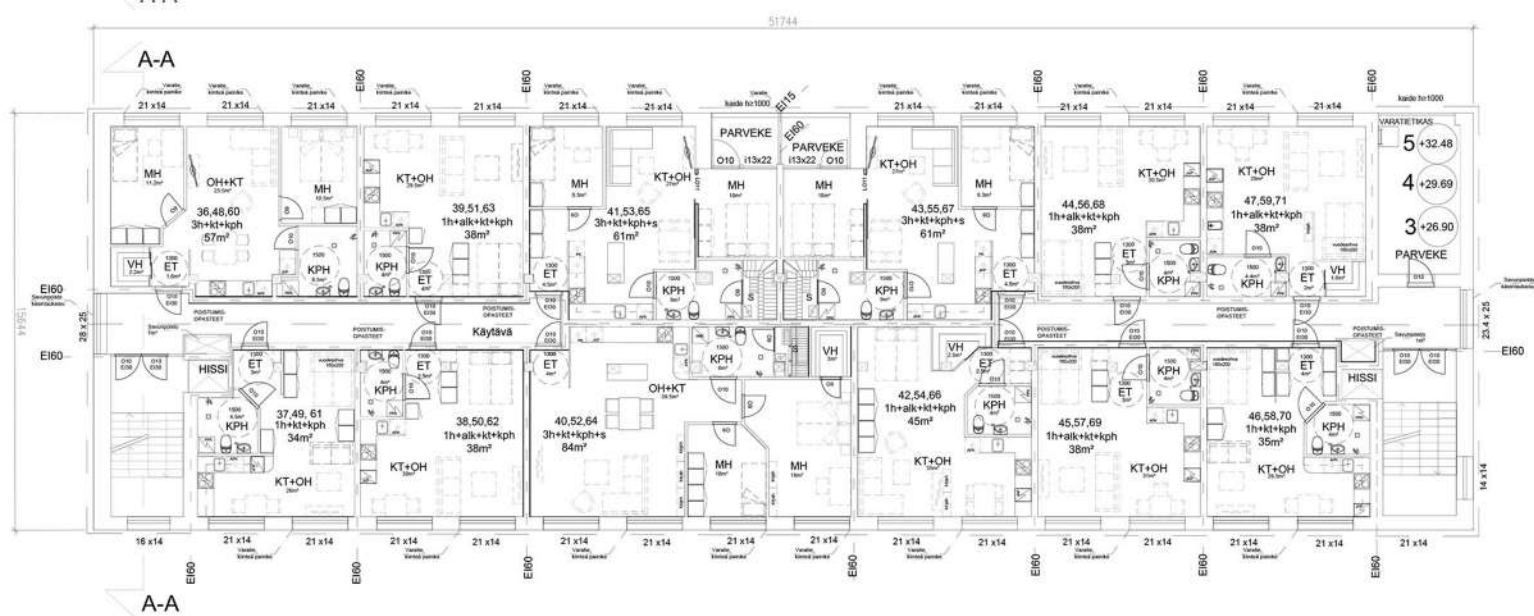
2. KERROS

SIJOITUSASUNTOVAHTI

SIJOITUSASUNTOVAHTI

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Kerrospohjat

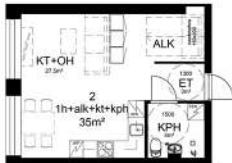


3,4 JA 5. KERROS

SIJOITUSASUNTOVAHTI

# Asunto Oy Nikkilän Hopeapajukuja 1

Esimerkkejä myytävien kohteiden pohista



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI



SIJOITUSASUNTOVAHTI

# Hopeapajukuja 1, Itäinen Jokipuisto

Kohde sijaitsee Itäisessä Jokipuistossa, Nikkilän vanhalla sairaala-alueella, joka on Museoviraston luokittelema valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vastaavaa asuinalueetta ei Suomesta juuri löydy.

Alue rakennettiin 1910–1940-luvuilla arkkitehti E.A. Kranckin piirustusten mukaan. Sairaaloiminta päättyi vuonna 1999, ja rakennuksia on sen jälkeen saneerattu asuinkäyttöön Museoviraston valvonnassa. Lopputulos on harvinainen: kaupunkimaista jugend- ja funkkisarkkitehtuuria keskellä sipoolaista jokilaaksomaisemaa.

Koulut ja päiväkodit ovat kirjaimellisesti naapurissa. Jokipuiston koulu sijaitsee samalla alueella, ja siinä opiskelee noin 200 oppilasta vuosiluokilla 1–6 entisessä sairaalarakennuksessa, joka saneerattiin koulukäyttöön vuonna 2003. Päiväkotia Lehmuslinna on niin ikään kävelymatkan päässä.

Kilometrin päässä Nikkilän keskustassa sijaitsee sivistyskeskus Nikkilän Sydän, jonne on koottu kaksi koulua sekä kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-aikapalveluja. Näitä ovat suomenkielinen Sipoonjoen yhtenäiskoulu ja ruotsinkielinen Kungsvägens skola. Kampuksella on vuonna 2021 avattu 925 neliön liikuntasali sekä kiipeily-, parkour- ja pallokentät. Sipoon lukio on vieressä.

Lapsi voi siis käydä koko koulupolkunsa päiväkodista lukioon kotoa kävellen. Vuokranantajalle se merkitsee pysyvämpiä vuokralaisia: lapsiperhe, joka saa koulupaikan naapurista, ei muuta helposti.

Alue on puistomainen ja poikkeuksellisen yhteisöllinen. Lenkkeilytiet, hiihtoladut ja frisbeegolf-rata alkavat lähes kotiovelta, ja lähitöillä ovat taidekeskus Artborg, Galleria Pesula sekä asukkaille vuokrattavat viljelypalstat. Alueella toimii oma asukas yhdistys, Jokipuisto-seura ry.

Nikkilän keskustan päivittäispalvelut, kaupat, Sipoon pääkirjasto, terveyskeskus ja apteekki, ovat noin kilometrin päässä. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla ja on kaukolämmön piirissä.

Helsinkiin ja Porvooseen ajaa autolla noin 30 minuutissa. HSL-bussipysäkeille on alle 100 metriä: bussi 787A vie Rautatien torille 49 minuutissa, bussi 985 ja Z-juna 58 minuutissa.

## Sipoo ja Nikkilä

Sipoo on kaksikielinen, noin 23 000 asukkaan kunta Helsingin itäpuolella. Asukasluku on kasvanut joka ainoa vuosi viimeisen kymmenen vuoden ajan, ja kasvu on keskittynyt nimenomaan Nikkilään ja Söderkullaan.

Nikkilä on Sipoon hallinnollinen keskus ja kunnan palveluvaltaisimien taajama. Sinne kunta on määrätietoisesti keskittänyt uuden asuntorakentamisen ja palveluinvestointinsa.

Sijoittajan kannalta olennaisin luku on hintataso. Nikkilässä vanhan osakehuoneiston keskineliöhinta liikkuu noin 2 300 euron tuntumassa, kun pääkaupunkiseudulla vastaava luku on noin 4 300 euroa. Kiinni pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueeseen pääsee siis noin puolella hinnalla, ja se näkyy suoraan vuokratuotossa.

Sipoo liittyi HSL-alueeseen vuonna 2012, joten sama matkakortti kelpaa Sipoosta Helsinkiin, Vantaalle ja Keravalle.

Pidemmällä tähtäimellä vetovoimaa kasvattaisi Kerava–Nikkilä–radan avaaminen henkilöjunaliikenteelle. Rata on olemassa ja käytössä tavaraliikenteelle. Sipoo käynnisti kesäkuussa 2026 yhdessä Väyläviraston ja Keravan kanssa esiselvityksen hankkeen toteuttamisedellytyksistä. Toteutuessaan matka Nikkilästä Keravalle taittuisi noin 11 minuutissa, ja liikenteen aloitus olisi selvitysten mukaan mahdollista 2030-luvun alkupuolella.

Koulutuspalvelut ovat pieneksi kunnaksi poikkeuksellisen kattavat. Perusopetusta antaa 15 oppilaitosta: kahdeksan ruotsinkielistä alakoulua, kolme suomenkielistä alakoulua ja kaksi suomenkielistä yhtenäiskoulua. Nikkilässä toimivat myös Sipoon lukio, TUVA-koulutus ja Sipoon opisto.

Sipoo on samalla luonnonläheinen: Sipoonkorven kansallispuisto, Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema ja saaristo ovat kaikki lyhyen matkan päässä. Yhdistelmä puhuttelee sekä vuokralaisia että omistusasujia, mikä pitää vuokratyömarkkinan terveenä.

# Kohteen myynti & yhteystiedot



## Kiinnostuitko? Ota yhteyttä matalalla kynnyksellä.

Sinun ei tarvitse tietää etukäteen, mikä huoneisto olisi sinulle oikea. Kerro meille budjettisi ja se, mitä sijoitukseltasi haet, niin käydään yhdessä läpi mitkä asunnot sopivat tilanteeseesi.

Yksiöt tarjoavat pienen sisäänpääsyhinnan ja korkean vuokratuoton. Kolmiot puolestaan tuottavat vahvaa kassavirtaa ja tarjoavat mahdollisuuden myydä huoneisto myöhemmin eteenpäin julkiseen markkinaan. Myytävät asunnot ovat valmiiksi vuokrattuja, joten kassavirta alkaa juosta heti kaupantekopäivästä! Jos olet kiinnostunut vuokraamattomasta kohteesta, kerrothan senkin!

Voit ostaa yhden huoneiston tai useamman. Moni sijoittaja hajauttaa hankkimalla samasta yhtiöstä esimerkiksi kaksi tai kolme yksiötä! Kerromme mielellämme, miltä kokonaisuus näyttää eri kokoisilla salkuilla.

Autamme myös rahoituksen ja laskelmien läpikäynnissä sekä vastaamme kysymyksiin taloyhtiöstä, vuokrasopimuksista ja alueesta. Yhteydenotto ei sido sinua mihinkään.

Asuntoja on rajallinen määrä, joten kannattaa olla liikkeellä ajoissa. Soita, laita viestiä tai jätä yhteydenottopyyntö, niin palaan asiaan pian.

## Aarne Urvas

+35840 5032 215  
aarne@sijoitusasuntovahti.fi

Kiinteistövälittäjä LKV, perustajaosakas