

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!

Kristianinkadulla sijaitseva valoisa läpitalon kaksio Kruununhaassa tarjoaa ainutlaatuisen yhdistelmän kaupunkielämää ja rauhallista asuinympäristöä.

Tämä 51 neliömetrin asunto on rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Taloyhtiössä on hissi! Vuonna 1939 omalle tontilla valmistunut talo on hyvin hoidettu ja siellä on tehty laajoja kunnostustöitä vuosien varrella. Yhtiössä on myös kohtuullinen vastike 198,90 €/kk (3,9€/m²).

Esimerkiksi vuonna 2004-2005 vesi- ja viemärjohtojen uusiminen perinteisellä menetelmällä, märkätilojen uusiminen sekä vuonna 2024 katujulkisivujen ja sisäpihan sekä porttikongin rappaus ja maalaus.

Asunnossa on avara olohuone, joka yhdistyy saumattomasti keittiöön. Makuuhuoneessa on kaapisto sekä koko huoneistossa tunnelmallinen laualattia! Kylpyhuoneesta löytyy pesukoneliitäntä.

Sijainti on erinomainen: Helsingin päärautatieasema on vain lyhyen matkan päässä, ja lähistöltä löytyy monipuoliset palvelut, kuten kauppakeskukset ja päivittäistavarakaupat sekä Helsingin yliopisto. Kruununhaan alue on tunnettu historiallisista rakennuksistaan ja vehreistä puistoistaan, mikä tekee siitä ihanteellisen asuinpaikan.

Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta sinun uusi kotisi!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

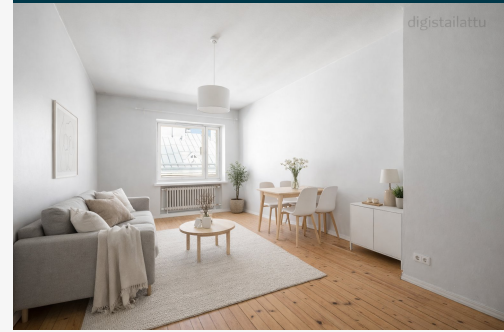
Get a roof.
www.roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 05.04.2026

Kohdenumero 80488983

ROOF
L K V



Kruununhaka, Kristianinkatu 8 B 35, 00170 Helsinki

Kerrostalo, 2h+kt+kph+et, 51 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

389 000 €

(7 627,45 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

389 000 €

(7 627,45 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

198,90 € / kk

Hoitovastike

198,90 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Yhtiökokouksen 4.6.2025 päätöksiä:

- Päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tarvittaessa enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.
- Päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tarvittaessa yksi ylimääräinen hoitovastike portin uusimisesta koituvien kustannusten rahoittamiseksi. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Vesi

28,5 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vedestä ja lämpimästä vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä.

Autohallivuokra asukkaille, 239,14 €/kk (sis.alv)

Autohallivuokra ulkopuolisille, 290,85 €/kk (sis.alv)



HUONEISTO

Osakkeet

101-104

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+kt+kph+et

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

5/5

Asuintilojen pinta-ala

51 m²

Kokonaispinta-ala

51 m²

Pinta-alan peruste

Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 51 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	VARUSTUS: Kaapistot, hana, allas, astianpesukone, liesi, liesituuletin, jääkaappi ja pakastin. LATTIA: Laatta. SEINÄT: Maali, laatta.
Pesutilat	VARUSTUS: WC, suihku, suihkuseinät, pesukoneliitäntä, peili, hana, allas. LATTIA: Laatta. SEINÄT: Laatta.
Makuuhuoneet	VARUSTUS: Kaapisto. LATTIA: Lauta. SEINÄT: Maali.
Olohuone	LATTIA: Lauta. SEINÄT: Maali.
Muut tilat	Eteinen: VARUSTUS: Kaapistot, peili, naulakko. LATTIA: Lauta. SEINÄT: Maali.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kulmakatu 7 Y-tunnus: 0235167-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0091-0001-0024-0001
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 301 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1939 Käyttöönotto: 1939
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 60 Liikehuoneistot: 5 kpl
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 17.09.2031
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä

Tehdyt korjaukset

1983 Sähkö saneeraus
1988 Pihan vesieristys
1990 Katujulkisivut
1999 Sisäpihan parvekkeiden korjaus
2000 Pihajulkisivun korjaus
2000 Ikkunoiden uusiminen alumiini-ikkunoiksi, ikkunoiden huolto
2001 Antenniverkon kunnostus
2003 Hissien peruskorjaus
2004-2005 Vesi- ja viemärjohtojen uusiminen perinteisellä menetelmällä, märkätilojen
uusiminen, lämmönvaihtimen ja säätöjärjestelmän uusiminen
2006 Vesikaton pinnoitus
2006 Huoneistojen lukituksen uusiminen
2008 Porrashuoneiden maalaus ja valaistuksen uusiminen
2012 Sähkötarkastus, valaistuksen ohjauksen päivitys
2012 Katusivujen parvekkeiden korjaus
2013 Lämmityksen sopimusvesivirtojen tarkistus
2014 Vesikalusteiden tarkistus
2015 Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö
2017 Lämmitysjärjestelmän säätö, lämmityspatteriverkoston tasapainotus, kiertovesipattereiden tiivistysten vaihto
2020 C-portaan hissin taajuusmuuttajan uusiminen
2021 Vesikaton peruskorjaus, ml. kattotuolien uusiminen
2022 Sisäpihan viherurakka, ulkovalaistus, polkupyöräteline ja pihakalusteet
2022 Autohalliin sähköinen etäavattava ovi
2022 Autohallin valaistuksen uusiminen ledvaloiksi ja liiketunnistimet
2022 Julkisivujen kuntotutkimus, ikkunat, ovet, parvekkeet, rakenteet
2022 Sähköautojen latauksen sähkökapasiteetin selvitys
2022 Kylpyhuoneiden lattiakaivojen tarkastus/puhdistus, ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto (Biobe venttiilit), palovaroittimien tarkastus ja paristojen vaihto tarvittaessa
2022 Energian säästö- ja tehostamiskohteiden selvitys ja valittujen toimenpiteiden toteutus
2023 Julkisivujen pienkorjaukset katutasossa, peltityöt
2023 B-portaan hissin taajuusmuuttajan uusiminen
2023 A-portaan hissin sulkujousien ja ohjurien uusiminen
2023 Katujulkisivun kunnostuksen suunnittelu ja kilpailutus
2023 Palo-ovien ovipumppujen uusiminen
2024 Katujulkisivujen ja sisäpihan sekä porttikongin rappaus ja maalaus
2024 Autohallin ja pihakannen kuntotutkimus
2024 Yleisten tilojen palokatkokorjaukset
2024 C41 ja LH67 kosteusvaurion korjaus ja tilojen ennallistaminen
2024 Liiketilojen ilmanvaihdon parantaminen ja raitisilmaventtiilit

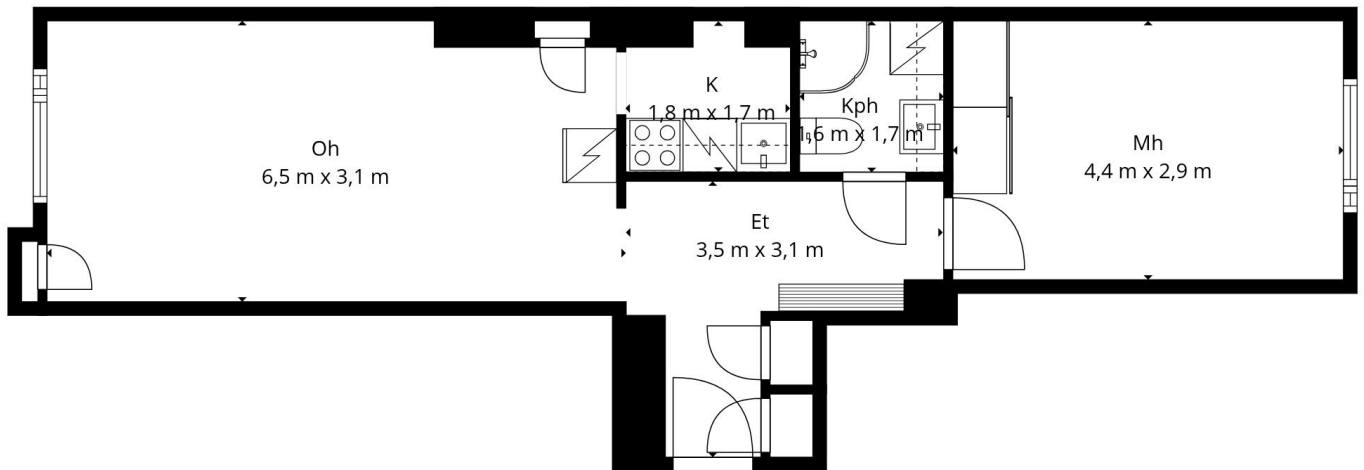
Suunnitellut korjaukset	2025 Pihakannen kunnan seuranta
	2025 Hissien kuntoarvio
	2025 Ilmanvaihdon puhdistus ja vedonparantajien tarpeen arviointi
	2025 Vesijohtoverkoston paineentarkastus
	2025-2026 Portin kunnostus
	2025-2026 Lämmönvaihtimen uusimisen suunnittelu ja toteutus
	2026 Vesikaton maalaus
	2026 Viemärien huuhtelutarpeen tarkastus
	2026 Lukitusratkaisun kartoitus ja uusimistarpeen analyysi
	2026 PTS päivittäminen ja kiinteistön kokonaiskuntoarvio
	2027 Hissien uusiminen
	2027 Porraskäytävien kunnostaminen, lattioiden uusinta ja porrasnäytöt
	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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	1 860 636 €
Taloyhtiön vuokratuotot	43 004,03 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autohallipaikat: 15 kpl Autotallit: 1 kpl
Isännöitsijä	Ardour Oy Jatta Vikström Urho Kekkosen katu 4-6 A 00100 Helsinki +358 45 257 1947 isannoitsija@ardour.fi Isännöitsijäntodistus: 04.03.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Määttä Oy / Kruununhaka ja Kaisaniemi

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	S-market Hakaniemi, n. 750 m Kauppatori, n. 1,2 km Kauppakeskus Citycenter, n. 1,2km Kauppakeskus Forum, n. 1,5 km Stockmann, n. 1,5 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kruununhaan yläasteen koulu, n. 350 m. Kaisaniemen ala-aste, n. 750 m. Päiväkoti: Päiväkoti Virkkula, n. 220 m. Päiväkoti Kaisaniemi, n. 700 m.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä ja metroasema lähellä Helsingin päärautatieasema, n. 1,5 km
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, p. +358 93101691
Vapautuu	01.04.2026

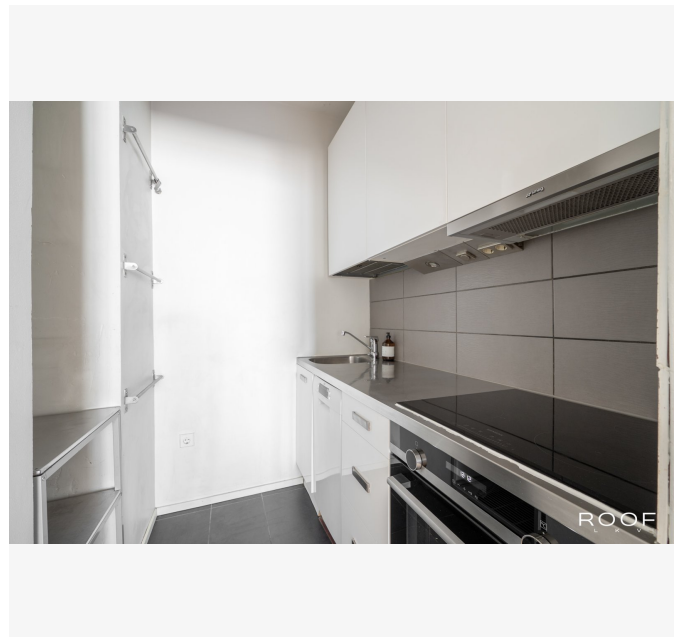
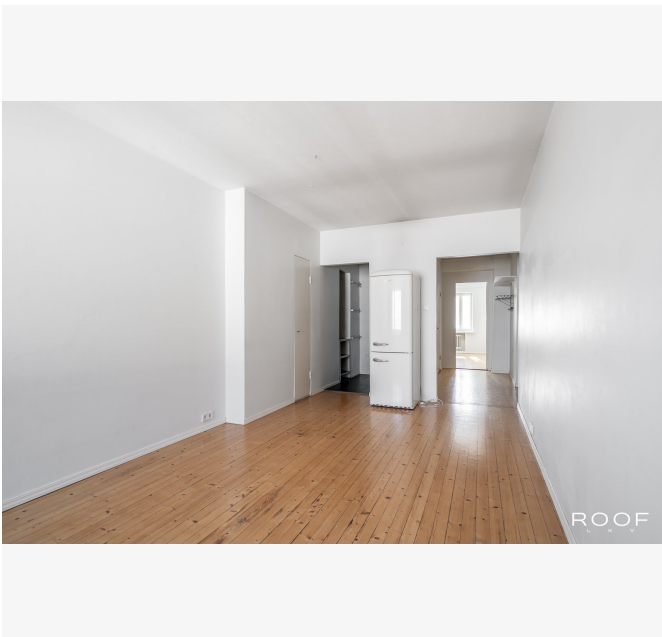




Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvasa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Duarte Tammilehto
Myyntineuvottelija
050 341 1676
duarte.tammilehto@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

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