ROOF

L K V

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!

Kruunuvuorenrannan rauhallisella asuinalueella, lähellä kaunista metsää, sijaitsee valoisa kaksio, joka tarjoaa mukavan kodin ensimmäistä omaa asuntoa etsivälle. Tämä vuonna 2017 valmistunut 57 neliömetrin asunto on hyvässä kunnossa ja sijaitsee hissillisessä talossa toisessa kerroksessa.

Asunnossa on avokeittiö ja olohuone, jotka muodostavat avaran ja valoisan tilan. Lasitettu parveke tuo lisämukavuutta ja tarjoaa ihanan paikan nauttia aamukahvista. Makuuhuoneessa on kaapisto, ja kylpyhuoneessa on tilavaraus pesukoneelle sekä lattialämmitys.

Kruunuvuorenranta kehittyy jatkuvasti, ja alueelta löytyy erinomaiset liikenneyhteydet. Bussipysäkki ja tuleva ratikkapysäkki ovat vain 200 metrin päässä, ja HSL:n lautta vie sinut Helsingin keskustaan vain 17 minuutissa. Laajasalon raitioliikenne alkaa 07.11.2026.

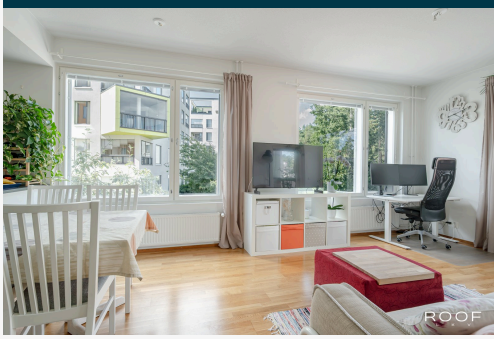
Palvelut ovat erinomaiset, sillä moderni kauppakeskus Saari sijaitsee vain 1,8 kilometrin päässä, tarjoten monipuoliset ostosmahdollisuudet ja ravintolat. Lähikauppa Alepa on kävelyetäisyydellä, vain 250 metrin päässä.

Upeat ulkoilumaastot puistoineen ja merenrantoineen käytettävissäsi. Alue tarjoaa ainutlaatuiset puitteet luonnonläheiseen kaupunkielämään.
Kruunuvuorenrantaan on avattu liikuntapuisto 2023.
Taloyhtiön asukkaiden käytössä myös Kruunuvuorenrannan asukkaille suunnatut palvelut kuten kuntosali, verstas ja kaksi asukastilaa.

Tartu tilaisuuteen ja tutustu tähän viehättävään asuntoon, joka tarjoaa rauhallisen ja mukavan kodin Kruunuvuorenrannan kehittyvässä ympäristössä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET: Helin Ranne
helin.ranne@roof.fi
040 7765 893
OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN? I can provide services also in English or in Estonian.

14.10.2026 | Julkaistu 09.08.2026
Kohdenumero 80524367



Kruunuvuorenranta, Laajasalo, Rosalankuja 2 C 60, 00590 Helsinki

Kerrostalo, 2h, avok, kph,vh,lasit.parvek, 57 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

249 000 €
(4 368,42 €/m²)

Velkaosuus
0 €

Velaton hinta
249 000 €
(4 368,42 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä
445,80 € / kk

Hoitovastike
444,60 € / kk

Muu vastike
1,20 € / kk

Vesi
15 € / hlö / kk

Saunamaksu
25 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu
68 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet	7477-7602
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, avok, kph,vh,lasit.parvek
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	2/5
Asuintilojen pinta-ala	57 m²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m²
Kokonaispinta-ala	57 m²
Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä

Keittiö	Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti VARUSTUS: Liesituuletin Uuni Hana Kaapisto Allas Astianpesukone Jääkaappipakastin Sähköliesi
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta VARUSTUS:Suihku Suihkuseinä Wc istuin Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi Allaskaapisto Lattialämmitys Tila saunamodulille
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti VARUSTUS: kaapisto
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Itä
Muutostyöt huoneistossa	Monivaiheinen pesuhuoneen puhdistus. Silikonisaumojen uusiminen: Uusitaan suihkunurkkaan, palauttaa elastisuuden ja raikastaa yleisilmettä Laattasaumojen uusiminen: Uudistetaan suihkunurkan lattiaan, palauttaen siistit ja kestävät saumat. Nanopinnoitus: Suojaa pinnat vettä ja likaa vastaan, helpottaa puhtaanapitoa ja ehkäisee mikrobikasvuston syntyä uusilla vaihdetuilla saumoilla. Vevex Oy
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

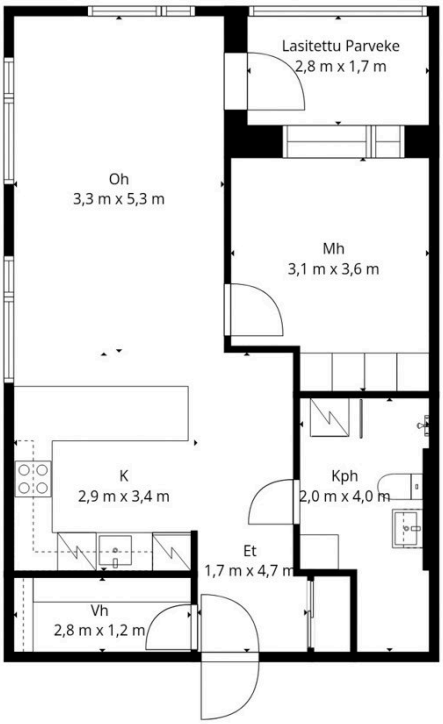
Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Rosalanmäki Y-tunnus: 2648393-6
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 5 073 m² Vuokranantaja: Helsingin Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080 Vuosivuokra: 165 618,64 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2017 Käyttöönotto: 2017
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumikeramikate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 78
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, kellarikomero, väestönsuoja, ulkoiluvälinevarasto, pesutupa ja kuivaushuone Kerhohuone.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 27.06.2034
Tehdyt korjaukset	2025 B-portaan porrasnäytön uusiminen, saunatilan osittainen kunnostus 2024 Muiden kuin etelänpuoleisten julkisivujen paikkakorjauksia takuutöinä 2023 Eteläjulkisivujen rappauskorjauksia takuutyönä 2021 Autopaikkojen lataussähkön mahdollistava latausjärjestelmä 2020 Lukitusuudistus 2019 Rakennuttajan 1-vuotistakuuajan korjauksia, porrashuoneiden infonäytöt, asukasolohuoneen sisustus
Suunnitellut korjaukset	2026 Julkisivun / Kiinteistön kuntokartoitus 2026 Normaalit huolto- ja kunnossapitotyöt: Huoltokorjauksia 2026 Palovaroittimen uusiminen , Porraskäytävä: A ja C porrasnäyttöjen uusiminen. 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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	17 635 800 €
Taloyhtiön vuokratuotot	13 987,50 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Yhtiöjärjestyksen 8§: mukaan osakkailla on lunastusoikeus autopaikka- ja varasto osakkeisiin (nrot 9688-10000).
Autopaikat	Autohallipaikat: 30 kpl Pihapaikat: 3 kpl
Isännöitsijä	Isännöinti Luotsi Oy Jorma Vilén Elielinaukio 5 B 00100 Helsinki +358 10 207 5300 Isännöitsijäntodistus: 30.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto T. Mykkänen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Huoneistokohtainen ilmanvaihto, Elisa-kaapeli. Taloyhtiössä on tupakointikielto (järjestyssäännöt). Yhtiö on osakkaana Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:ssä, jonka toimialana on toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan uudella asuntoalueella (Kruunuvuorenranta) asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia pysäköintilaitoksia ja -alueita ja niiden autopaikkoja, yhteispiha-alueita ja yhteiskerhotiloja sekä tuottaa näihin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Yhtiö voi laajentaa toimintaansa vaiheittain toiminta-alueellaan. Lisäksi yhtiön toimialana on perustaa alueportaali mainittujen tonttien vuokralaisina ja/tai omistajina olevien osakkeenomistajien käyttöön sekä omakustanteisesti ylläpitää ja uudistaa sitä. Yhtiön käytössä on 18 autopaikkaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistamassa autohallissa korttelisessa 49043 sijaitsevalla LPA tontilla 2. Yhtiö on velvollinen osallistumaan autopaikkojen ja yhteistilojen investointi- ja käyttökustannuksiin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen tekemien päätösten mukaisesti. Yhtiö on osakkaana Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:ssä, jonka toimialana on rakennuttaa Kruunuvuorenrannan alueelle rakennettava alueellinen jätteen imukeräysjärjestelmä. Yhtiö on velvollinen osallistumaan imukeräysjärjestelmän kustannuksiin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n yhtiökokouksen tekemien päätösten mukaisesti.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Moderni kauppakeskus Saari n. 1,8 km, jossa ruokakaupat (K-supermarket sekä S-market, useita ravintoloita, kirjasto sekä kuntosali. Myös apteekki, Alko sekä erikoisliikkeitä. Lähikauppa Alepa, noin 250 m päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähi-alueella sijaitsee Tahvonlahden ala-asteen koulu, jonka yhteydessä toimii päiväkoti. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa ja lukiot Herttoniemessä ja Kulosaaressa. Kruunuvuorenrantaan on rakenteilla uusi koulu ja päiväkoti, arvioitu valmistuminen 2027.

Liikenneyhteydet	Bussiyhteys Herttoniemen metroasemalle lähtee läheltä n. 200 m ja HSL:n lautta Helsingin keskustaan kulkee Kruunuvuorenrannasta kantakaupunkiin 17 minuutissa. Kruunusiltojen valmistuttua pikaraitiotie yhdistää alueen keskustaan vuodesta 2027 alkaen. Kevyen liikenteen väylä avautui Huhtikuussa 2026 ja raitiovaunuyhteyden odotetaan käynnistyvän vuoden 2026 loppupuolella.
Kaavoitus	Asemakaava Asemakaavoitus, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki Puhelin: +358 9 310 1691
Vapautuu	Heti



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.

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

ROOF

ROOF

ROOF

Helin Ranne
Myyntipäällikkö, Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT Hyvän välitystavan lähettiläs 2025
040 776 5893
helin.ranne@roof.fi

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

+358 20 7304 1109 www.roof.fi Metsäläntie 20, Helsinki

ROOF
L K V

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