

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!

Persoonallinen citykoti Kallion sydämessä – korkea huonekorkeus, parvi ja vihreä sisäpiha!

Fleminginkadulla sijaitseva kompakti yksiö tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden asua Kallion sykkeessä, mutta silti rauhallisessa ympäristössä. Tämä 26,3 neliön asunto on rakennettu vuonna 1911, ja siinä yhdistyvät vanhan ajan charmikkaat yksityiskohdat ja modernin kaupunkiasumisen mukavuudet.

Asunnon korkea huonekorkeus ja suuri ikkuna tuovat tilaan runsaasti valoa ja avaruutta. Persoonallinen parvi lisää tilan monikäyttöisyyttä ja tuo asuntoon mukavasti lisätilaa. Parven alapuolelle jää luontevasti paikka ruokapöydälle, ja säilytystilaa tarjoavat käytännölliset komerot.

Asunto sijaitsee kolmannessa kerroksessa, ja ikkunasta avautuvat kaupunkinäkymät. Hyvin hoidettu taloyhtiö tarjoaa asukkailleen viihtyisät puitteet asumiseen. Vihreä ja suljettu sisäpiha on kuin rauhallinen keidas keskellä kaupunkia – puiden ympäröimällä pihalla on mukava istahtaa hetkeksi ja nauttia kesäpäivistä. Asukkaiden käytössä ovat myös sauna ja pesutupa. Ylimmän kerroksen saunaosaston parvekkeella on mukava vilvoitella rauhallisissa sisäpihanäkymissä.

Asunnon sijainti on ihanteellinen: Kallion eläväinen kaupunkiympäristö tarjoaa monipuoliset palvelut aivan läheltä. Kaupat, kahvilat ja ravintolat ovat kävelyetäisyydellä, ja raitiovaunu- ja bussipysäkit sijaitsevat aivan talon edessä. Myös puistot, kulttuuritarjonta ja Hakaniemen palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Tämä persoonallinen yksiö on erinomainen valinta ensiasunnon ostajalle, kaupunkikodiksi tai sijoituskohteeksi. Korkea huonekorkeus, parvi, suuri ikkuna ja rauhallinen sisäpiha tekevät kodista erityisen viihtyisän kokonaisuuden.

Tartu tilaisuuteen ja tule ihastumaan tähän kompaktiin citykotiin, jossa yhdistyvät Kallion urbaani syke, vanhan talon charmikas tunnelma ja rauhallinen sisäpiha.

Tiedustelut ja esittelyvaraukset:

Mervi Nuutinen // 040 6636720 tai mervi.nuutinen@roof.fi

Get a roof.

www.mervi.nuutinen.roof.fi

www.roof.fi

ROOF
L K V



1.10.2026 | Julkaistu 16.08.2026

Kohdenumero 80525998

Harju, Alppiharju, Fleminginkatu 25 D 63, 00500 Helsinki

Kerrostalo, 1h+kk+kph+parvi, 26,3 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	149 000 € (5 665,40 €/m²)
Velkaosuus	Lisätietoa vastikkeista
0 €	Hoitovastike 7,50 €/m²/kk (26,30 m² × 7,50 = 197,25 €/kk). Rahoitusvastike (POV5, kylpyhuoneet) 2,40 €/m²/kk, mutta huoneiston velkaosuus on 0 €, joten rahoitusvastiketta ei peritä. Yhtiökokouksessa 25.3.2026 on valtuutettu hallitus perimään tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike.
Velaton hinta	Vesi
149 000 € (5 665,40 €/m²)	Sisältyy hoitovastikkeeseen
Yhtiövastike yhteensä	Muut maksut / lisätietoa maksuista
197,25 € / kk	Vesimaksu sisältyy hoitovastikkeeseen toistaiseksi (etäluettavia mittareita ei ole asennettu).
Hoitovastike	Saunamaksu 5 €/krt ma-pe, la-su 6 €/krt
197,25 € / kk	Pesutupa 2,5 €/h sisältää 2 konetta
Rahoitusvastike	
0 € / kk	

HUONEISTO

Osakkeet	63-63
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h+kk+kph+parvi
Huoneluku	1
Kerros/Kerroksia	3/5
Asuintilojen pinta-ala	26,3 m²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m²
Kokonaispinta-ala	26,3 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Tyydyttävä

Keittiö	Varustus: Liesituuletin, uuni, jääkaappipakastin ja KITCHEN_FURNITURE Liesi: sähköliesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, peilikaappi, pesuallas, lattialämmitys ja käyttövesikiertoinen pyyhekuivain Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	makuuparvi
Olohuone	Seinämateriaali: Puolipaneeli, lasikuitutapetti ja maali Lattiamateriaali: Parketti Korkea huonekorkeus ja suuri ikkuna tuovat olohuoneeseen avaruutta ja valoisuutta. Olohuoneen yläpuolella sijaitseva parvi tuo tilaan persoonallista ilmettä ja tehokasta lisätilaa. Parven alapuolelle jää luontevasti paikka ruokapöydälle, ja säilytystilaa tarjoavat käytännölliset komerot.
Pintamateriaalit	Seinät: lasikuitutapetti, maali , puolipaneeli. kaakeli Lattiat: parketti
Ikkunat	Kolmilasinen
Näkymät	Kadulle, kaupunki näkymät
Säilytystilat	Kaapistot, seinäkaapit ja vinttikomero Kylpyhuoneen yläpuolella tilava säilytyskomero.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Kyllä Home / mikrobivaurio on tapahtunut: Huoneistossa
Myydään vuokrattuna	Kyllä

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto-Osakeyhtiö Fleminginkatu N:o 25 Y-tunnus: 0117705-1
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-012-0361-0028
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 675 m ² Tontti on taloyhtiön omistama. Pinta-ala 1675 m ² . Tontilla sijaitsee kerrostalo sekä piharakennus, jossa vuokrattuna työtila.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1911 Käyttöönotto: 1911
Rakennusmateriaali	Kivi
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti maali
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 94 Liikehuoneistot: 3 kpl (131.5 m ²)
Hissi	Ei

Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kuivaushuone, pesutupa, kellarikomero, kaapeli-tv ja kerhotila Tontilla piharakennus, jossa vuokrattuna työtila. 5 rappukäytävää. 92 kellarikomeroa paikkaa.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 29.03.2033 Energiatodistus laadittu 29.03.2023 olemassa olevalle rakennukselle (havainnointikäynti 22.03.2023).
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025: Palovaroittimien asentaminen, ulko-ovien ovikoodilaitteet. 2024: Ulko-ovien kunnostusmaalaus. 2022: Taloyhtiön asunnon A1 kunnostus. 2020: Lämmönsiirtimen uusinta. 2019–2020: 1–4-kerroksen asuntojen ikkunoiden uusiminen sekä ullakkoikkunoiden kunnostus. 2017: Taloyhtiön saunan peruskorjaus. 2015–2017: Kylpyhuoneiden kunnostus (viemäri- ja käyttövesiputket, lattialämmitys, vesieristys, laatoitus, saniteettikalusteet). 2016: Hormi-imureiden asentaminen. 2015: Rappukäytävien valaistuksen uusiminen. 2014: Tulo- ja poistoilmajärjestelmien puhdistus, pesutuvan kunnostus. 2010: Yleisten tilojen lukitusten uusiminen. 2009: Tuuletusparvekkeiden kunnostus, julkisivun/ikkunoiden/vesikaton maalaus. 2007: Sisäänkäyntikatokset, liikehuoneistojen ikkunoiden ja ovien uusiminen. 2005: Vesikaton uusiminen. 2004: Piharakennuksen vesikaton uusiminen. 1999: Lämmönsiirtimen uusinta. 1998–1999: Ulkoikkunoiden kunnostus. 1997: Pihanpuoleisten ulko-ovien uusiminen. 1996: Kadunpuoleisten ulko-ovien uusiminen. 1993: Ovipuhelinjärjestelmä. 1990: Julkisivut. 1987–1989: Ullakkoasuntojen rakentaminen. 1987: Lämmitysverkko, LVIS-saneeraus.
Suunnitellut korjaukset	2026: Kiinteiden kattoikkunoiden kunnostussuunnittelun käynnistäminen, pohjaviemäreiden huuhtelu ja kuvaus. 2026–2030: Patteriventtiilit uusitaan lämmityksen perussäädön yhteydessä, vierustojen sorastus kukkapenkkien kohdalla, ulkovalaisimien uusiminen, piharakennuksen ikkunoiden uusiminen, parvekeikkunoiden ja parvekeovien tiivistys/kunnostus, lukituksen uusiminen. 23.9.2026 Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetty kattoremontin suunnittelua aloittamisesta sekä suunnittelukustannusten rahoituksesta. Päätettiin valtuuttaa hallitus käynnistämään kattoremontin suunnittelu ja tekemään suunnittelun edellyttämät hankinta- ja sopimus päätökset. Suunnittelutyöstä aiheutuvat kustannukset saavat olla yhteensä enintään 25 000 euroa. Kustannukset katetaan hoitotalouden varoista.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Hallituksen kunnossapitotarveselvitys vuosille 2026–2030, käsitelty hallituksessa 18.2.2026. Suunnitellut toimenpiteet: kiinteiden kattoikkunoiden kunnostussuunnittelu, pohjaviemäreiden huuhtelu ja kuvaus (2026), patteriventtiilit, vierustojen sorastus, ulkovalaisimien uusiminen, piharakennuksen ikkunoiden uusiminen, parvekeikkunoiden tiivistys/kunnostus, lukituksen uusiminen (2026–2030). 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. Mainitut kustannusarviot ovat alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus tehty 2023. Kiinteistön kuntoarvio ja 10 vuoden PTS on tehty Raksystems-yhtiön toimesta vuonna 2023.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei 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	2 552 175,84 €
Taloyhtiön vuokratuotot	31 955,94 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Kallion alueella on asukaspysäköintimahdollisuus (P-vyöhyke). Kadunvarsipysäköinti on maksullista.
Isännöitsijä	Fluxio Isännöinti Oy Harri Ulan Tekniikantie 4 B 02150 Espoo +358 10 339 0533 harri.ulana@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 06.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Varonen Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Taloyhtiössä 94 asuinhuoneistoa (1 yhtiön omistama), 3 liiketilaa, 1 toimistohuoneisto, 7 itsenäistä varastoa. 5 rappukäytävää, ei hissiä. Tontilla piharakennus, jossa vuokrattuna työtila. Asukasluku 31.12.2025: 101. Taloyhtiön maksuvalmius on ollut hyvä. Tilikauden 2025 kirjanpidollinen tulos 188 012,90 €, hoitoylijäämä 63 046,57€.

Kunnossapitovastuu poikkeaa AOYL:sta - osakkaan vastuulla normaalia laajempia osia: Muissa kuin ullakkohuoneistoissa olevat parvet eivät kuulu taloyhtiön hyväksymiin perusjärjestelmiin. Osakas vastaa näiden parvirakennelmien huollosta, korjauksesta sekä purkukustannuksista siinä tapauksessa, että ne joudutaan purkamaan yhtiön rakenteita tai perusjärjestelmiä peruskorjattaessa. Yhtiöjärjestys 10§.

MUITA TIETOJA

Palvelut

S-market, Alepa Helsinginkatu, Lidl Kallio, Fleminginkadun ja lähikatujen varrella on runsaasti erilaisia ravintoloita, kahviloita ja pieniä kivijalkaliikkeitä. Esimerkiksi Cafe Flemari20, Gastro Cafe Kallio ja Restaurant Green Hippo Kallio ovat aivan lähialueella. Fleminginkatu 25 sijaitsee Kallion elävässä kaupunkiympäristössä, jossa arjen palvelut, ravintolat, kahvilat ja hyvät liikenneyhteydet ovat lähellä. Kallion persoonallinen tunnelma, kivijalkaliikkeit ja vehreät puistot tekevät alueesta viihtyisän paikan asua.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Kallion ala-asteen koulu, vuosiluokat 1-6. Koulussa on lisäksi muun muassa suomi-ruotsi-kielikylpyopetusta sekä monipuolinen kieliohjelma. Alueella sijaitsee myös Aleksis Kiven peruskoulu sekä Kallion lukio. Päiväkotit: Päiväkotit Ebeneser, Päiväkotit Alppimaja ja Päiväkotit Tapio.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet, raitiovaunupysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys ja kaupunkiliikenneyhteys Ratikka- ja bussipysäkki rakennuksen edessä

Kaavoitus

Asemakaava
Helsingin Kaupunki kaavoitus p. 09 310 1691

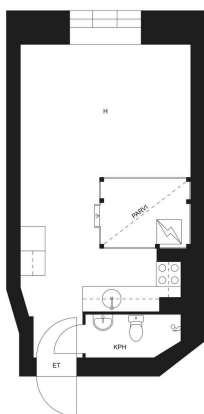
Vapautuu

Muu ehto: omistuksen vaihdoksesta seuraavan kk loppuun
Kohde on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella (alkanut 01.12.2025). Vuokra 700 €/kk. Irtisanomisaika omistuksen vaihdoksesta seuraavan kuukauden loppuun. Vuokrasuhdetta ei ole irtisanottu.

Muut merkittävät tiedot

Taloyhtiön suljettu ja suojaisa sisäpiha on kuin pieni vehreä keidas keskellä Kallion kaupunkielämää.
Arjen palvelut ja erinomaiset liikenneyhteydet löytyvät kaikki läheltä.
Taloyhtiön saunaosasto sijaitsee rakennuksen ylimmässä kerroksessa. Saunan yhteydessä oleva parveke avautuu sisäpihan suuntaan ja tarjoaa viihtyisän paikan vilvoitella sekä nauttia rauhallisesta sisäpihanäkymästä.





ROOF

SIJAINNAN KATSAUS, E11111111111111111111





Mervi Nuutinen

Kiinteistönvälittäjä LKV

040 663 6720

mervi.nuutinen@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