



3 Zimmer | Erdgeschosswohnung | 66,22 m² | 325.000 €

MORGENSONNE 02

IHRE WOHNUNG MIT TERRASSE UND MORGENSONNE

Gartenwohnung 02 MORGENSONNE im Quartier 45 Hattingen verbindet lichtdurchflutete Räume mit einer intelligenten Aufteilung – ideal für Paare mit der Option auf Familie. Mit Platz für neue Lebensentwürfe, Raum zur Entfaltung und einem Höchstmaß an Wohnkomfort vereint die Wohnung Flexibilität, Sicherheit und – als Teil eines modernen KfW-40-Energieeffizienzhauses – auch die Vision einer lebenswerten Zukunft.

QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02
Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de





KURZÜBERSICHT: ALLE INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG AUF EINEN BLICK

Typ: Erdgeschosswohnung

Wohnen/Kochen: Ja, offener Bereich | 23,48 m²

Etage: 1 von 3

Badezimmer: 1 | 6,04 m²

Wohnfläche ca.: 66,22 m²

Diele: 1 | 7,80 m²

Bezugsfrei ab: Dezember 2026

Abstellraum: 1 | 0,86 m²

Zimmer insgesamt: 3

Terrase: Ja | 4,00 m²

Schlafzimmer: 1 | 13,84 m²

Garage/Stellplatz: Zum Kauf verfügbar *

Gäste-/Arbeitszimmer: 1 | 10,20 m²

Internet: Glasfaseranschluss (bis 1 Gbit/s)

* Ein Stellplatz ist nicht im Wohnungskaufpreis enthalten. Optional können Sie einen der sechs Tiefgaragenstellplätze zum Preis von 26.000 € oder einen der zwei Auß enstellplätze zum Preis von 20.000 € erwerben.

QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02

Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen

☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de





OBJEKTBE SCHREIBUNG: IHR NEUES ZUHAUSE IM DETAIL

Das Quartier 45 Hattingen ist ein 3-stöckiges Wohnhaus mit insgesamt 8 schwellenfreien Eigentumswohnungen. Das Gebäude ist komplett neu errichtet, mit Aufzug, Tiefgarage und einer hohen baulichen Qualität. Durch eine Wärmepumpe, moderne Wärmedämmung, eine Photovoltaikanlage und weitere Aspekte gehört das Quartier 45 Hattingen zur Energieeffizienzklasse KfW 40 EE – ein Zeichen für den hohen Anspruch bei der Entwicklung des Gebäudes.

Viele Details der schwellenfreie Gartenwohnung mit 66,22 m² Freiraum und 3 Zimmern unterstreichen die Ausrichtung auf Familien: Bereits der Eingangsbereich mit Diele verfügt über eine Garderobe und einen praktischen Abstellraum, der Platz für Kinderwagen, Buggy, Gummistiefel und andere Dinge bietet. Angrenzend liegt das komfortable Duschbad – ideal zum Reinigen von Nachwuchs und Spielgerät, bevor es in die Wohnung geht.

Die Diele führt zum zweiten Schlafzimmer, das sich als Kinderzimmer eignet, aber auch als Gäste- oder Arbeitszimmer Ihrem Leben und Ihren Ansprüchen anpasst. Gleich nebenan: das Herzstück der Wohnung, der helle, mit über 23 Quadratmetern großzügig gehaltenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Dieser Ort, an dem sich das Leben abspielen kann, erweitert sich durch bodentiefe Fenstertüren auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspanntes Spielen im Garten.

Am Ende der Diele befindet sich das ruhige, großzügige Master-Schlafzimmer. Ob Sie sich von der Morgensonne wecken lassen möchten, oder das Ost-Fenster mit den elektrischen Rollläden abdunkeln und ausschlafen, bleibt Ihnen überlassen. Oder dem Nachwuchs ...

Die Ausstattung der Wohnungen im Quartier 45 Hattingen spiegelt den hohen Anspruch der Bauherren – und der künftigen Eigentümer – in jedem Detail wider. In den Wohnräumen sorgt hochwertiges Echtholz-Parkett in Kombination mit einer raumweise gesteuerten Fußbodenheizung für ein stilvolles und behagliches Ambiente. In den Bädern unterstreichen großformatige Fliesen im Format 30 x 60 cm, bodengleiche Regenduschen und Sanitärprodukte namhafter Hersteller die klare Ausrichtung auf Design und Qualität. Komfortdetails wie elektrisch betriebene Rollläden, dreifach verglaste Sicherheitsfenster, und eine moderne Video-Gegensprechanlage zeigen: Im Quartier 45 Hattingen wird nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau realisiert.

QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02

Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen

☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de



AUSSTATTUNG:

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG – INDIVIDUELL AUF IHRE WÜNSCHE ANPASSBAR

- **Bodenbelag:** Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen
- **Heizung:** Raumweise regelbare Fußbodenheizung
- **Sanitärausstattung:** Sanitärprodukte von Markenherstellern wie Villeroy & Boch
- **Wände:** Feinstrukturierte Wandbekleidungen mit Wandqualität Q3
- **Fenster:** 3-fachverglaste Fenster für erhöhte Ruhe und Sicherheit
- **Sicherheit:** Moderne Video-Gegensprechanlage

LAGEBESCHREIBUNG:

IHRE EIGENTUMSWOHNUNG IN HATTINGEN: NATUR UND STADT IN HARMONIE

Hattingen liegt zwischen Bochum und Essen und damit mitten im Ruhrgebiet. Doch an der Essener Straße 175 zeigt sich die Region von einer ganz anderen Seite: das Quartier 45 Hattingen entsteht inmitten von Feldern und Wiesen, und doch nah an den urbanen Zentren der Metropole Ruhr. Eine Eigentumswohnung im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Stadt vor der Tür – das bietet Ihnen das Quartier 45 Hattingen.

Die Position am äußersten westlichen Rand der Stadt Hattingen bedeutet gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Hotspots der Umgebung und einem breiten Angebot für Shopping, Kultur Freizeit oder Dinge des täglichen Bedarfs. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto zur A44, die das gesamte Ruhrgebiet für Sie erschließt. Dortmund, Duisburg und auch die Düsseldorfer City erreichen Sie in nur 45 Minuten.

Für die wichtigsten Dinge des Lebens wie Supermärkte, Ärzte oder Schulen bieten sich damit stets Alternativen in Essen oder der Stadt Hattingen. Und diese Möglichkeiten bereichern nicht nur den Alltag, sondern auch die Freizeitgestaltung.

Von Baldeneysee bis Industriekultur, von Villa Hügel bis zu Rüttenscheider Straße liegt die Infrastruktur von Essen in Reichweite – und ebenso die umfassende Versorgung im Hattingen mit seiner liebevoll restaurierten historischen Altstadt.

Sportvereine, Schulen, viele Fachgeschäfte und eine lebendige Kulturszene, die zum Mitmachen einlädt, machen Hattingen zu einem Zuhause, in dem man schnell ankommt.

Adresse der Immobilie:

Essener Str. 175
45529 Hattingen

QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02

Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen

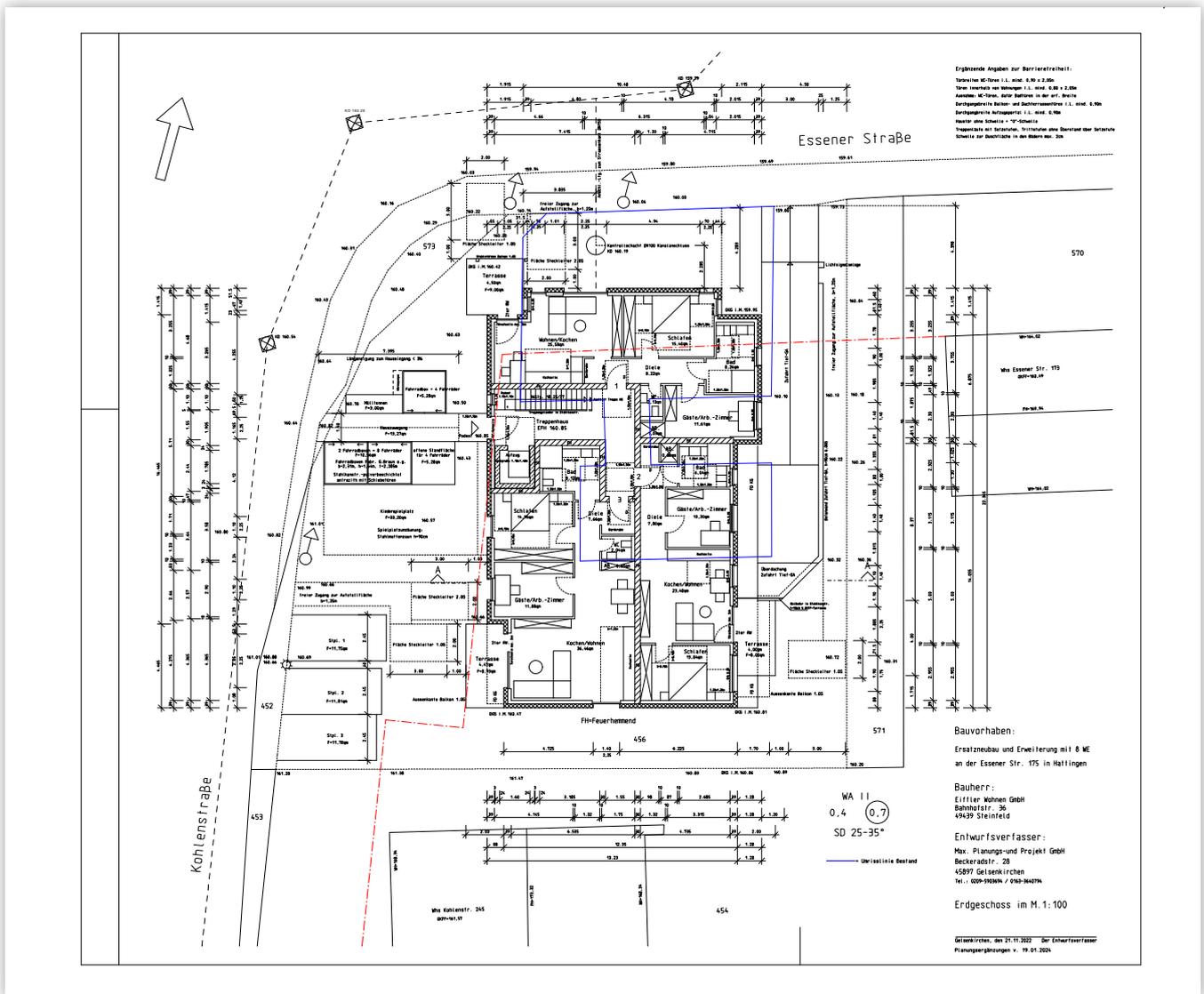
☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de



ENERGIEAUSWEIS: ENERGIEEFFIZIENZ-HAUS NACH KfW 40 EE STANDARD

Der Energieausweis für dieses Neubauprojekt im KfW 40 EE Standard wird Ihnen nach Fertigstellung ausgehändigt. Damit können Sie die hervorragenden Kennzahlen unseres energieeffizienten Gebäudestandards schwarz auf weiß nachvollziehen – ein weiterer Beleg für die nachhaltige Qualität dieser Immobilie.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

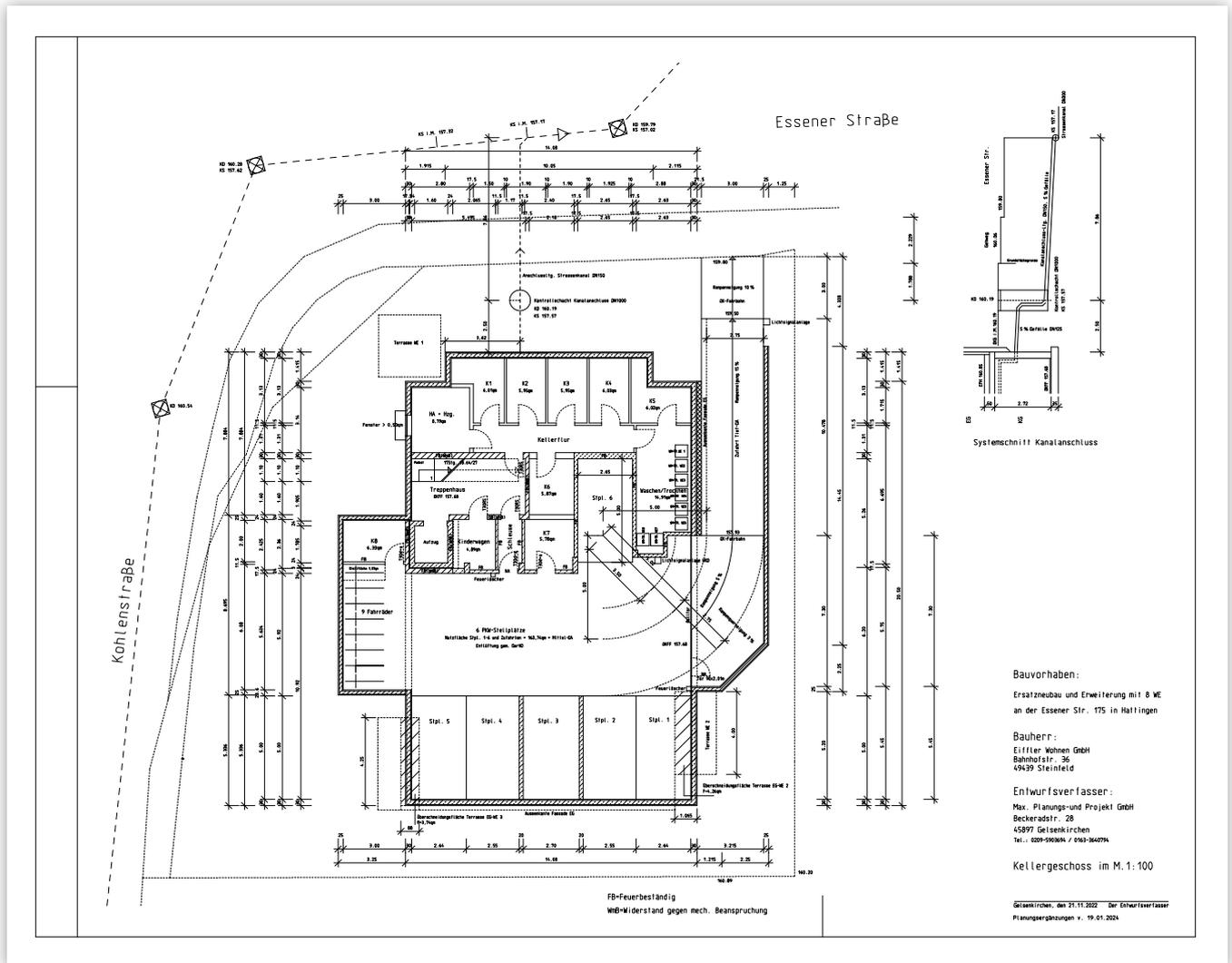


QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02
 Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen
 ☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02

Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen

☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de



ENERGIEAUSWEIS:

ENERGIEEFFIZIENZ-HAUS NACH KfW 40 EE STANDARD

Der Energieausweis für dieses Neubauprojekt im KfW 40 EE Standard wird Ihnen nach Fertigstellung ausgehändigt. Damit können Sie die hervorragenden Kennzahlen unseres energieeffizienten Gebäudestandards schwarz auf weiß nachvollziehen – ein weiterer Beleg für die nachhaltige Qualität dieser Immobilie.

EIN STARKES TEAM FÜR IHR ZUHAUSE:

DIESES WOHNPROJEKT ENTSTEHT IN KOOPERATION ZWEIER EXPERTEN



Eiffler Wohnen GmbH

Investor und Bauherr dieses Projekts ist die Eiffler Wohnen GmbH, die mit Weitblick und Engagement die Entwicklung hochwertiger Wohnräume vorantreibt.

Adresse:

Bahnhofstr. 36, 49439 Steinfeld

Telefon:

+49 5492 9604013

E-Mail:

mail@eiffler-gruppe.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH

AMBIENTE plant, realisiert und vermarktet erfolgreich Immobilienprojekte mit Fokus auf höchste Qualität und Kundennähe im Ruhrgebiet.

Adresse:

Schnabelstraße 1, 45134 Essen

Telefon:

+49 201 74946098

E-Mail:

info@ambiente-essen.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Bei allen Maßen handelt es sich um ca.-Werte und Angaben, die gegenüber dem späteren Endzustand noch Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungsgegenständen können diese Angaben deshalb noch nicht sein. Dafür ist vielmehr ein Aufmaß vor Ort unter Berücksichtigung der Fertigmaße inkl. Wand- und Bodenbeläge, Sockel und dergleichen erforderlich. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. So können Leitungsschächte noch umgelegt oder zusätzlich eingebaut werden. Auch die Lage der Anschlüsse für Geräte und damit die in den Plänen dargestellten Standorte für Einrichtungsgegenstände können sich noch ändern. Abweichung aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die Einfügung der Wohneinheiten in die Außenanlage ist aus den Plänen nicht ersichtlich. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich daraus Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben und Sonderwünsche enthalten können. Planungsstand: April 2025.

QUARTIER 45 HATTINGEN | MORGENSONNE 02

Mehr infos unter: www.ambiente-essen.de

AMBIENTE Immobilien und Baugesellschaft mbH | Schnabelstraße 1 | 45134 Essen

☎ 0201 74946098 | ✉ info@ambiente-essen.de

