

NEUBAUPROJEKT · BOCHUM-STIEPEL

Stiepeler Höhen

STEILSTRASSE 5 · 44797 BOCHUM-STIEPEL

DREI WOHNHEITEN · 131-229 M² · FERTIGSTELLUNG 2026

ENGEL&VÖLKERS

Vier Wohnungen.
Vier eigene Eingänge.
Und über allem das
Ruhrtal.

3	131–229 m ²	ca. 3 m	KfW 40	2026
VERFÜGBARE EINHEITEN	WOHNFLÄCHE	DECKENHÖHE	ANGESTREBT	FERTIGSTELLUNG

Stiepel. Seit 885.

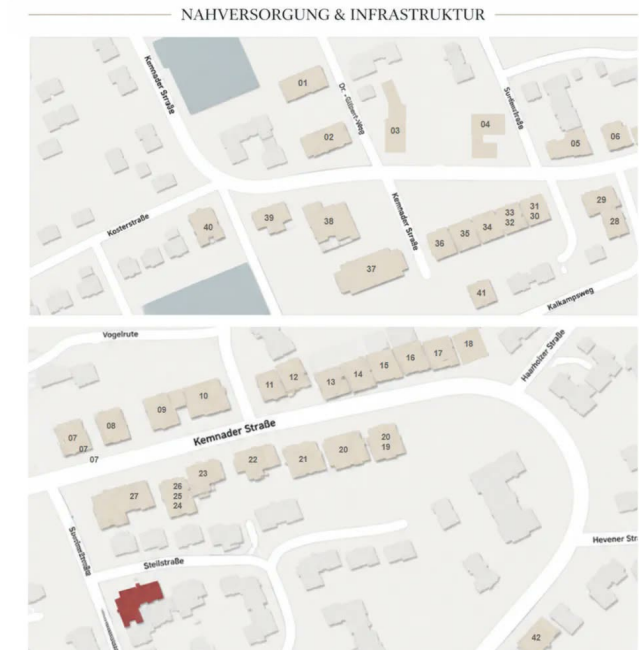
Der größte Stadtteil Bochums ist zugleich sein ruhigster. Stiepel zieht sich über die Südhänge zur Ruhr und hat sich einen dörflichen Charakter bewahrt, den man wenige Kilometer weiter nördlich nicht mehr vermuten würde. Die Dorfkirche von 1008 ist bis heute das älteste Gebäude Bochums.

Die Steilstraße ist eine Stichstraße mit ausschließlichm Anliegerverkehr — Privatsphäre bei kurzen Wegen. Einkauf, Bäckerei, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind zu Fuß erreichbar.

Kemnader See ca. 5 Min.

Autobahn A43 ca. 10 Min.

Bochum Innenstadt ca. 15 Min.



- | | | |
|-------------------------------|--|------------------------------------|
| 01 Kindergarten | 21 Supermarkt KAISERS | 34 Bäckerei |
| 02 Musikschule | 22 Damenbekleidung | 35 Sanitätshaus |
| 03 Energieberater/Heiztechnik | 23 Optiker | 36 Apotheke |
| 04 Tankstelle TOTAL | 24 Café „Milch und Zucker“ | 37 Supermarkt REWE |
| 05 Fitnessstudio | 25 Ärztehaus III | 38 Ärztehaus II |
| 06 Hörgeräte | • Fachärzte für Allgemeinmedizin, Orthopädie | • Facharzt für Orthopädie |
| 07 Kosmetik/Fußpflege | • Psychotherapie | • Zahnarzt |
| 08 Inneneinrichtungen | 26 Apotheke | • Neuropsychiatrisches Fachzentrum |
| 09 Möbelhaus | 27 Tankstelle ARAL | • Psychotherapie |
| 10 Herrenbekleidung | 28 Sparkasse | • Physiotherapie |
| 11 Commerzbank | 29 Optiker | 39 Friseur |
| 12 Bäckerei | 30 Versicherung PROVINZIAL | 40 Wohnungsmakler |
| 13 Blumenladen | 31 Pizzeria | 41 Zahnarzt |
| 14 Reisebüro TUI | 32 Ärztehaus I | 42 Volksbank |
| 16 Schneiderei | • Herz-Kreislaufzentrum Kemnade | |
| 16 Heilpraktiker | • Hausarztzentrum Kemnade | |
| 17 Restaurant | • Fachärzte für HNO, Augen, Dermatologie, | |
| 18 Kosmetikstudio | Gynäkologie, Urologie | |
| 19 Friseur | • Naturheilkunde, Physiotherapie | |
| 20 Kiosk | 33 Eiscafé | |



DAS PROJEKT

Ein Haus, das den Hang zu Ende denkt.

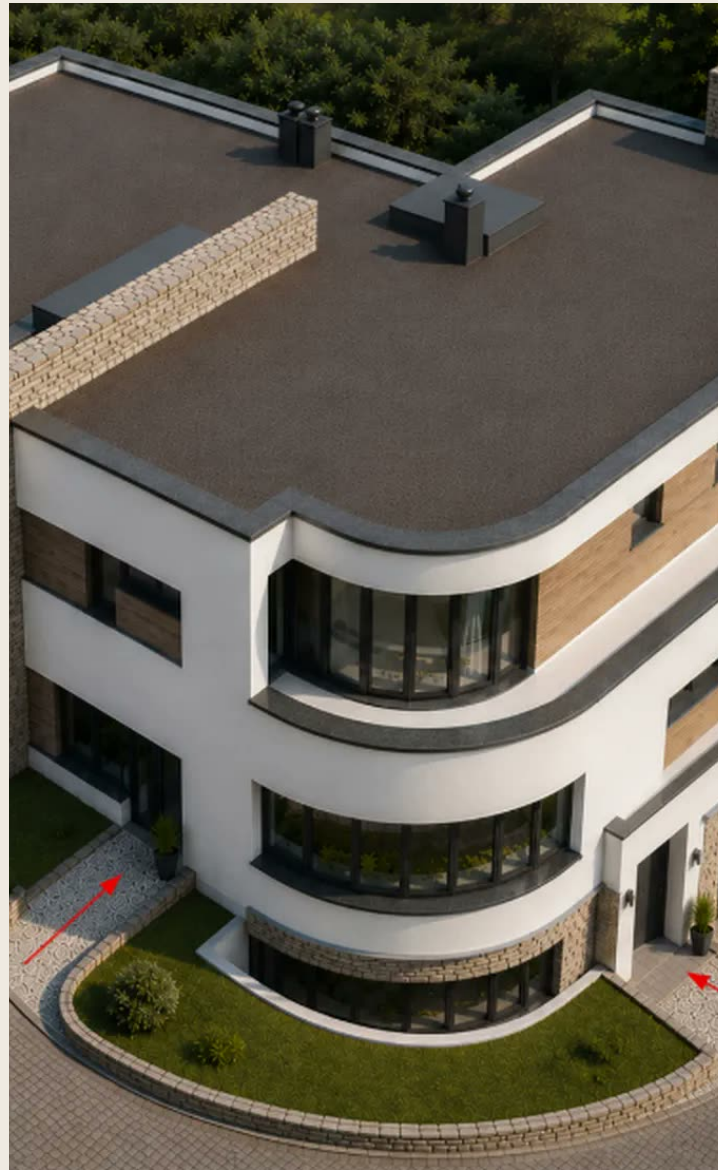
Statt das Gelände einzuebnen, folgt der Entwurf ihm. Der Baukörper staffelt sich in den Hang, gewinnt nach Süden an Höhe und öffnet sich dort, wo der Blick am weitesten reicht.

Weiß, ruhig, und einmal geschwungen.

Glatte weiße Putzflächen, präzise gesetzte Fensterbänder, ein Flachdach ohne Aufbauten. Ein heller Naturstein fasst Sockel und Rücken des Hauses, warme Holzeinlagen setzen Akzente.

Die Signatur ist die geschwungene Südwestecke: Sie öffnet die Wohn- und Schlafräume zum Tal und führt das Fensterband um die Kante herum.







Drei Meter Luft über dem Boden.

Eine Deckenhöhe von rund drei Metern verändert alles: wie Licht in einen Raum fällt, wie ein Fenster wirkt, wie viel Wand für Kunst bleibt.

Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden das Zentrum jeder Wohnung, ohne die Funktionen zu verwischen. Echtholzparkett und ausgewählte Naturmaterialien halten die Räume warm.





Was man sieht. Und was man spürt.

Energie & Technik

- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kühlfunktion im Sommer
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaik vorgesehen
- Angestrebter KfW-40-Standard

Material & Ausbau

- Echtholzparkett
- Aluminiumfenster, dreifach verglast
- Elektrische Raffstores
- Überhohe Innentüren
- Exklusive Sanitärausstattung
- Vorbereitung für Kaminofen

Komfort & Mobilität

- Personenaufzug über alle Ebenen
- Eigener Hauseingang je Einheit
- Extrabreite, barrierefreie Garage
- Geschützter Weg zum Aufzug
- Beheizte Garagenzufahrt
- Wallboxen und E-Bike-Laden

Sicherheit & Vernetzung

- Einbruchhemmende Wohnungstüren
- Hochwertige Schließanlage
- Videogegensprechanlage
- Glasfaseranschluss vorgesehen
- Abstimmbare Elektroausstattung
- Facility Management zum Start



EINHEIT 03 · W-04774

Das Penthouse

Wohnfläche	ca. 229 m ²
Zimmer	4
Freiflächen	Dachterrasse



EINHEIT 01 · W-04773

Die Erdgeschosswohnung

Wohnfläche	ca. 141 m ²
Zimmer	3
Freifläche	Terrasse



EINHEIT 02 · ID AUF ANFRAGE

Die Wohnung in Hanglage

Wohnfläche	ca. 131 m ²
Zimmer	3
Freiflächen	Terrasse, Garten

Alle drei Einheiten teilen sich denselben Anspruch: eigener separater Hauseingang, rund drei Meter Deckenhöhe, Erdwärme mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Personenaufzug über sämtliche Ebenen.



DAS PENTHOUSE

Der architektonische Höhepunkt des Ensembles. Der Personenaufzug führt direkt in die eigene Wohnebene, wo eine rund 30 m² große Diele empfängt. Herzstück ist der knapp 100 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Die Dachterrasse eröffnet den Blick über das Ruhrtal. Perspektivisch lässt sich die Etage in zwei separate Wohnungen teilen.

Wohnfläche	ca. 229 m ²
Zimmer	4
Besonderheit	Privater Aufzugszugang
Freiflächen	Dachterrasse, Balkone, Loggia

Rund 141 m² auf einer einzigen Ebene. Der eigene Hauseingang, die weitläufige Terrasse und rund drei Meter Deckenhöhe vermitteln schon beim Ankommen ein Gefühl von Weite.

Besonders charakteristisch: das Schlafzimmer in der geschwungenen Gebäudeecke, direkt angeschlossen das Bad en Suite.

Wohnfläche	ca. 141 m ²
Zimmer	3
Wohnbereich	ca. 60 m ²
Freifläche	Weitläufige Terrasse





DIE WOHNUNG IN HANGLAGE

Rund 131 m², die sich anfühlen wie ein eigenes Haus. Separater Hauseingang, großzügige Terrasse und ein ausschließlich dieser Wohnung zugeordneter Privatgarten.

Der unmittelbar aus der Wohnung erreichbare Privatkeller verstärkt das Wohngefühl eines eigenen Hauses.

Wohnfläche	ca. 131 m ²
Zimmer	3
Besonderheit	Privatkeller
Freiflächen	Terrasse und Privatgarten

Vor dem offiziellen Vermarktungsstart.

Die Stiepeler Höhen werden derzeit noch nicht öffentlich beworben. Wer sich jetzt vormerken lässt, erhält die Unterlagen vor allen anderen — und kann in dieser frühen Phase Grundriss, Materialien und Ausstattung noch mitgestalten.

Die nächsten Schritte.

01

Vormerkung

Wir nehmen Sie unverbindlich in die Interessentenliste auf und halten Sie zum Vermarktungsstart als Erste auf dem Laufenden.

02

Unterlagen und Termin

Sie erhalten das Einzelexposé Ihrer Wunscheinheit mit allen Angaben. Anschließend besichtigen wir gemeinsam Grundstück und Umgebung.

03

Bemusterung

In der aktuellen Bauphase stimmen wir Grundriss, Materialien und Ausstattung auf Ihre Vorstellungen ab.

Julia Heinemann · Projektleitung

Engel & Völkers Bochum · Kurt-Schumacher-Platz 7 · 44787 Bochum

0234 – 60 29 06 20

bochum@engelvoelkers.com