

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, wird nach Süden und Südosten vom Fluss begrenzt und hat sich über die Jahrhunderte einen dörflichen Charakter bewahrt, den man wenige Kilometer weiter nördlich nicht mehr vermuten würde.

Was Stiepel darüber hinaus auszeichnet, ist seine Beständigkeit. Die Nachfrage ist seit Jahren konstant hoch, das Angebot naturgemäß begrenzt. Gepflegte Einfamilienhäuser, Villen und gewachsene Nachbarschaften prägen das Ortsbild — Neubauprojekte in dieser Lage sind die Ausnahme.

885

Erste urkundliche Erwähnung Stiepels.

1008

Die Dorfkirche wird errichtet — bis heute das älteste Gebäude Bochums.

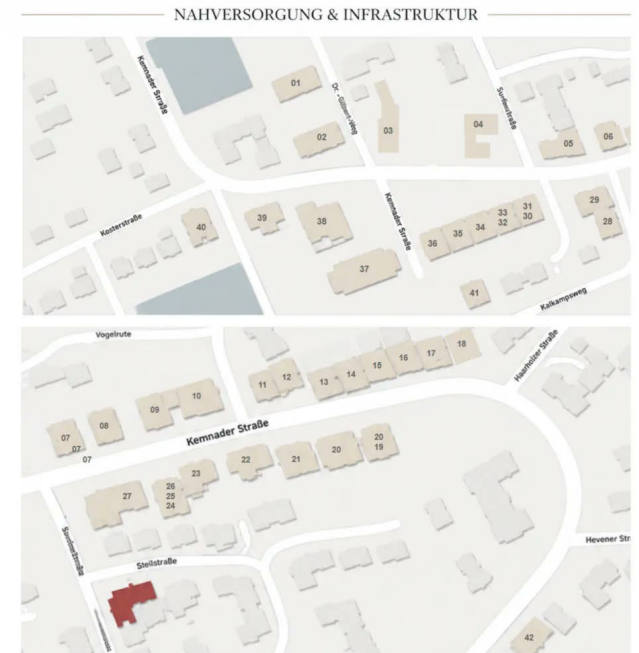
12,46 km²

Größter Stadtteil Bochums, mit Kemnader See, Kloster Stiepel und den Rad- und Wanderwegen des Ruhrtals vor der Tür.

Alles zu Fuß.

Die Steilstraße ist eine Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr — Privatsphäre abseits des Durchgangsverkehrs, bei gleichzeitig sehr kurzen Wegen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Banken liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.



- | | | |
|-------------------------------|--|------------------------------------|
| 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 | |

Ruhig gelegen, schnell verbunden.

Die Bochumer Innenstadt, die Ruhr-Universität und die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sind mit dem Pkw wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zügig erreichbar. Die Autobahnen A43 und A448 liegen nahe.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung mit Kemnader See, Ruhrtal und den Wander- und Radwegen unmittelbare Ziele vor der Haustür.

Kemnader See	ca. 5 Min.
Dorfkirche Stiepel	ca. 5 Min.
Autobahn A43	ca. 10 Min.
Ruhr-Universität Bochum	ca. 12 Min.
Bochum Innenstadt	ca. 15 Min.
Flughafen Düsseldorf	ca. 45 Min.



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. Was von der Straße aus zurückhaltend wirkt, entfaltet sich zur Talseite hin.

Weiß, ruhig, und einmal geschwungen.

Glatte weiße Putzflächen, präzise gesetzte Fensterbänder, ein Flachdach ohne Aufbauten — eine Sprache, die auf Dauer angelegt ist und keiner Mode folgt.

Die Signatur ist die geschwungene Südwestecke: Sie öffnet die Wohn- und Schlafräume zum Tal, führt das Fensterband um die Kante herum und gibt dem Haus von jeder Seite eine andere Silhouette.



Drei Materialien, sparsam eingesetzt.

Weißer Putz

Die ruhige Grundfläche des Hauses. Sie lässt die Kubatur und die geschwungene Kante wirken, ohne selbst Aufmerksamkeit zu fordern.

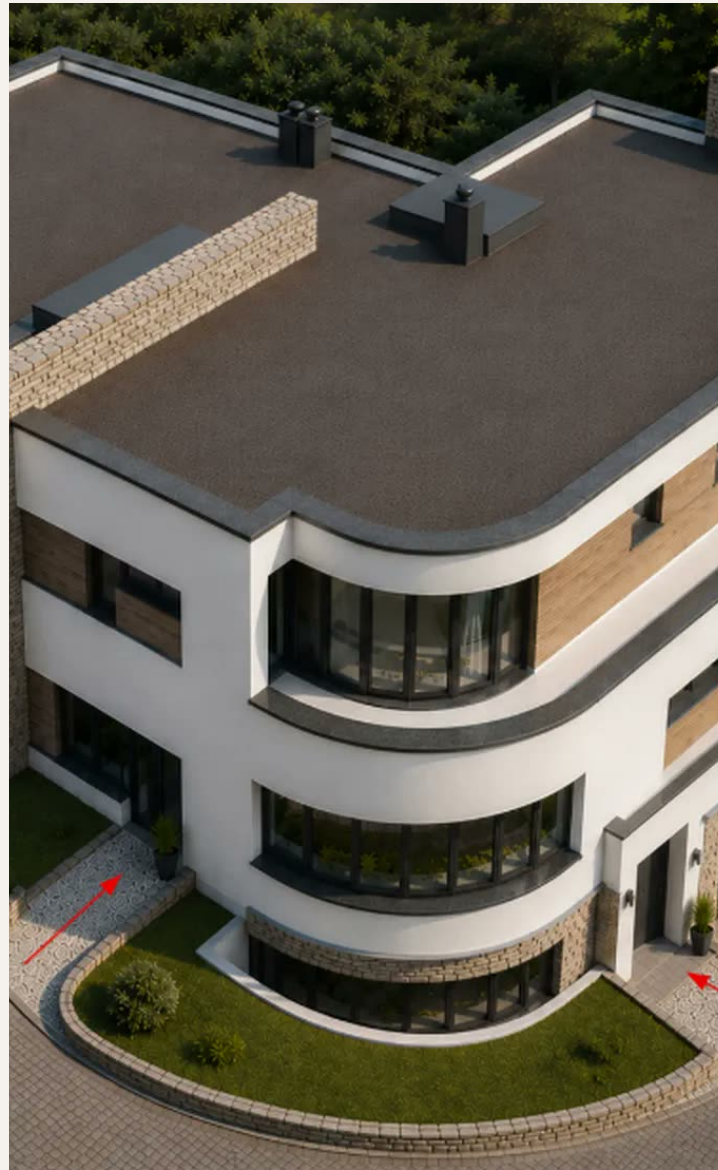
Heller Naturstein

Fasst Sockel und Rücken des Gebäudes und verankert es sichtbar im Hang. Er nimmt die Materialität der gewachsenen Nachbarschaft auf.

Holzeinlagen

Warme Akzente in den Fassadenflächen. Sie gliedern die großen Wandflächen und nehmen dem Baukörper jede Strenge.



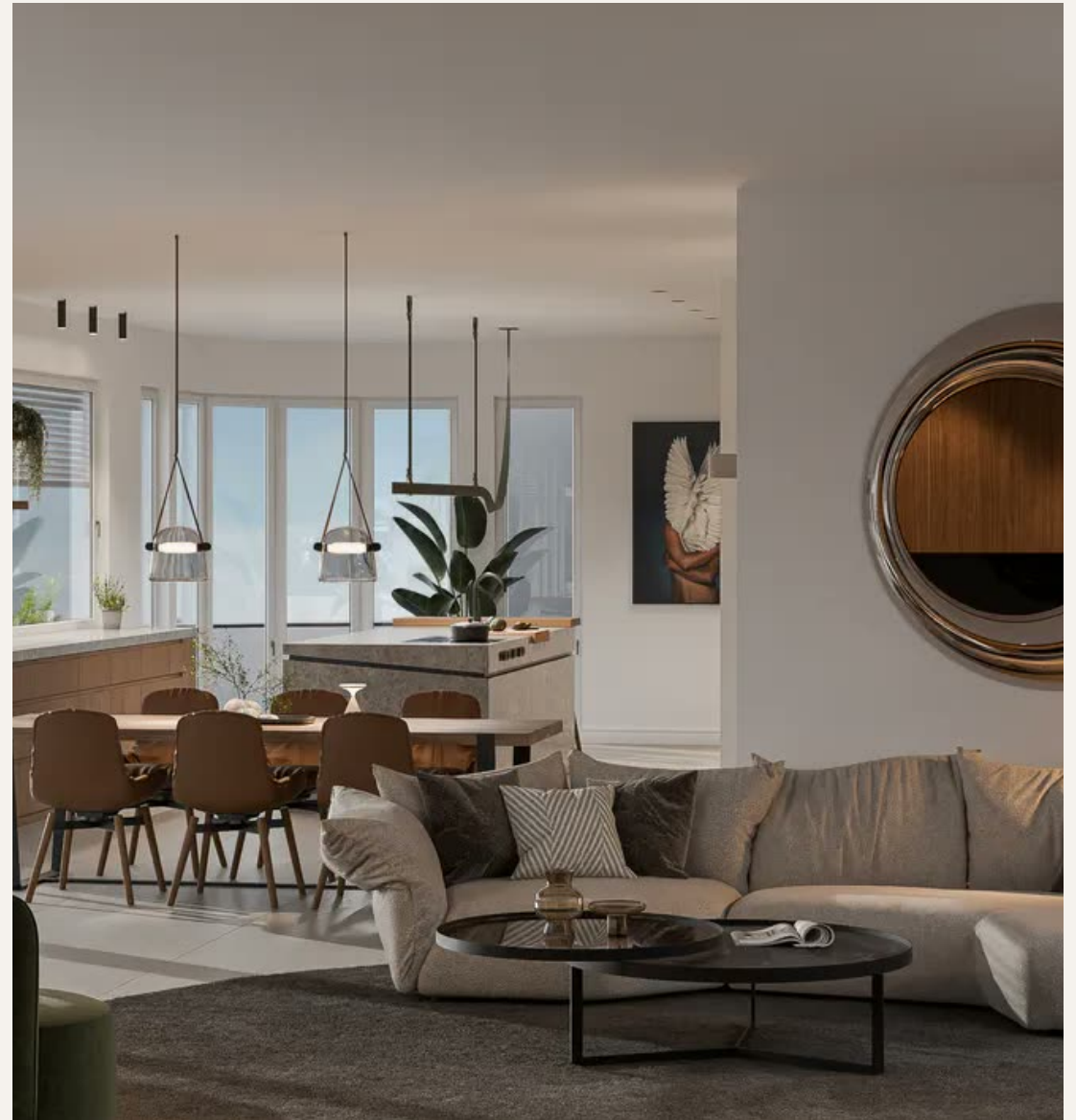




Drei Meter Luft über dem Boden.

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.





DIELE, SCHLAFBEREICH, FLEXIBEL NUTZBARES ZIMMER

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

Erdwärme statt Gas.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Erdwärmepumpe und wird über eine wassergeführte Fußbodenheizung gleichmäßig verteilt. Dank Einzelraumregelung bestimmen die Bewohner die Temperatur für jeden Bereich selbst.

Im Sommer unterstützt dasselbe System die Kühlung. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für frische, gefilterte Luft und reduziert vermeidbare Wärmeverluste.

Zusammen mit der vorgesehenen Photovoltaikanlage und dem angestrebten KfW-40-Standard entsteht ein Energiekonzept, das anspruchsvolles Wohnen und zeitgemäße Effizienz verbindet.

Wärmeerzeuger	Erdwärmepumpe
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung, wassergeführt
Regelung	Einzelraumregelung
Kühlung	Über das Heizsystem
Lüftung	KWL mit Wärmerückgewinnung
Strom	Photovoltaik vorgesehen
Standard	KfW 40 angestrebt
Mobilität	Wallboxen, E - Bike - Laden



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

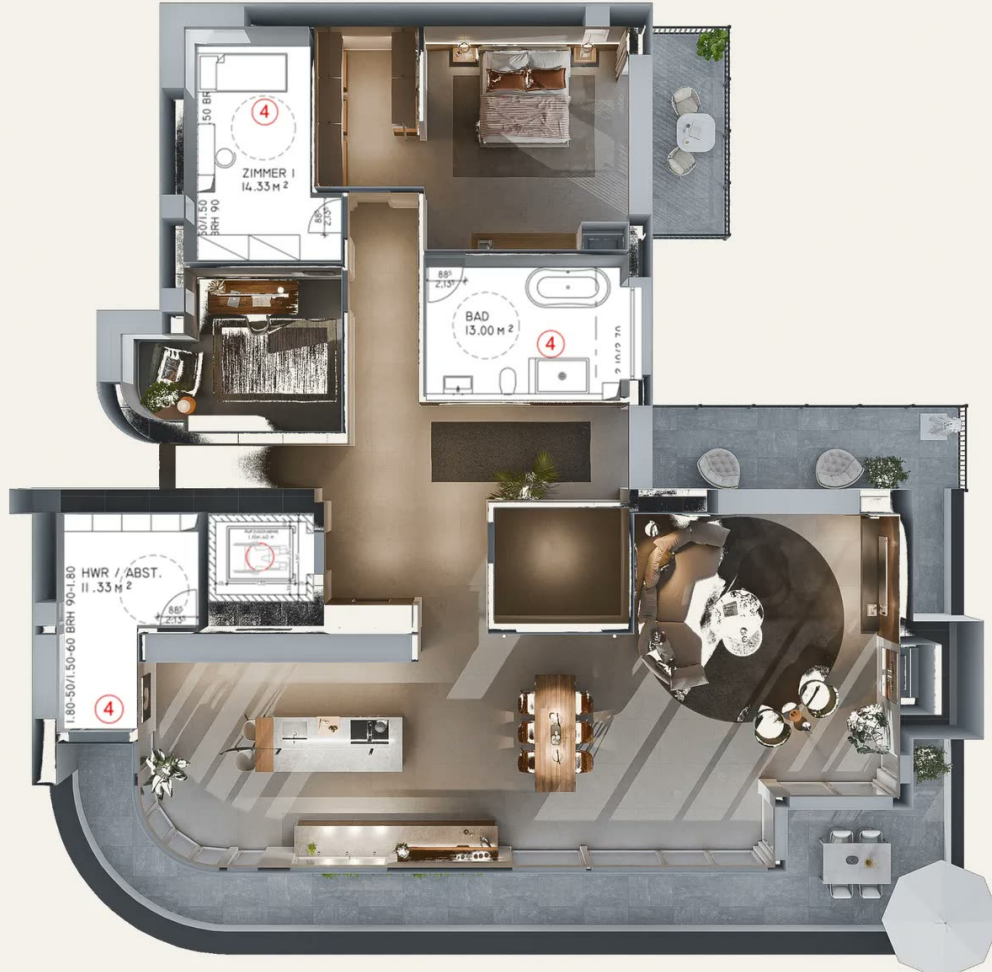
Alle drei Einheiten teilen sich denselben Anspruch: eigener separater Hauseingang, rund drei Meter Deckenhöhe, Erdwärme mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Personenaufzug über sämtliche Ebenen.



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

Die weitläufige Dachterrasse eröffnet den Blick über das Ruhrtal. Perspektivisch lässt sich die Etage in zwei separate Wohnungen teilen — für Mehrgenerationenwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder aus investiven Überlegungen.

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



Ein Vorschlag, kein Zwang.

Der dargestellte Grundriss ist ein hochwertiger Planungsvorschlag. In der aktuellen Bauphase lässt er sich im Rahmen der baulichen Möglichkeiten weitgehend auf persönliche Vorstellungen abstimmen — ausgenommen sind lediglich statisch und technisch erforderliche Elemente.

Auch Farben, Materialien und zahlreiche Ausstattungsdetails werden im Rahmen der Bemusterung gemeinsam festgelegt.

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.

Der rund 60 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt. Besonders charakteristisch: das Schlafzimmer in der geschwungenen Gebäudeecke, direkt angeschlossen das Bad en Suite mit Badewanne und Dusche.

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





Wohnen auf einer Ebene.

Die geräumige Diele verbindet die privaten Rückzugsbereiche mit dem großzügigen Mittelpunkt der Wohnung. Ein weiteres vollwertiges Zimmer eignet sich als Homeoffice, Gästezimmer, Bibliothek oder zusätzlicher Schlafraum.

Ein separates innenliegendes Duschbad mit WC sowie ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung halten den Alltag aus den repräsentativen Bereichen heraus.

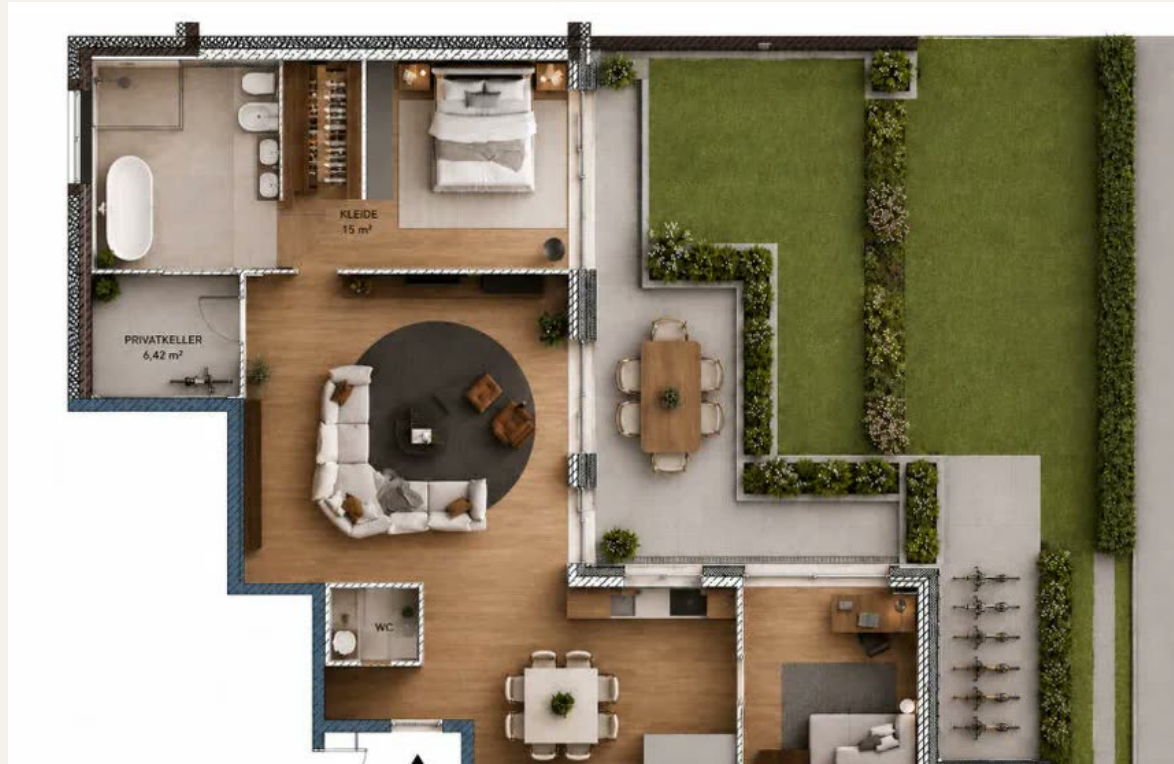


DIE WOHNUNG IN HANGLAGE

Rund 131 m², die sich anfühlen wie ein eigenes Haus. Der separate Hauseingang, die großzügige Terrasse und ein ausschließlich dieser Wohnung zugeordneter Privatgarten schaffen einen persönlichen Lebensbereich mit viel Privatsphäre.

Der Wohnbereich öffnet sich über bodentiefe Fensterelemente zur Terrasse und in den Garten. 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



Haus im Haus.

Schlafzimmer und das zweite, flexibel nutzbare Zimmer orientieren sich zum Garten und lassen die Natur zu einem festen Bestandteil des täglichen Wohnens werden.

Auch dieser Grundriss ist ein Planungsvorschlag und lässt sich im Rahmen der baulichen Möglichkeiten anpassen.

Engel & Völkers Bochum.

Die Vermarktung der Stiepeler Höhen liegt exklusiv bei Engel & Völkers Bochum. Wir begleiten das Projekt von der ersten Besichtigung über die Bemusterung bis zum notariellen Vertragsabschluss.

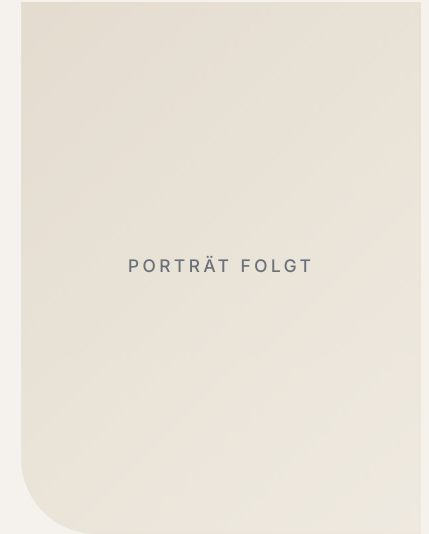
EV Mittleres Ruhrgebiet GmbH
Kurt-Schumacher-Platz 7 · 44787 Bochum
0234 – 60 29 06 20 · bochum@engelvoelkers.com



Julia Heinemann
PROJEKTLEITUNG



Clara Kretzmann
GESCHÄFTSFÜHRUNG



Dr. Christian Kretzmann
GESCHÄFTSFÜHRUNG

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