



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.

Am oberen Ende der Steilstraße, in einer Stichstraße mit reinem Anliegerverkehr, entsteht ein Ensemble aus vier Wohneinheiten. Jede von ihnen hat einen eigenen, separaten Hauseingang — ein Zuschnitt, der sich spürbar von einer klassischen Eigentumswohnung unterscheidet.

Drei dieser Einheiten stehen zum Verkauf: eine Erdgeschosswohnung mit weitläufiger Terrasse, eine Wohnung in Hanglage mit eigenem Garten und Privatkeller sowie ein Penthouse mit privatem Aufzugszugang und Dachterrasse über dem Ruhrtal.

Was die drei verbindet, ist der Anspruch: rund drei Meter Deckenhöhe, bodentiefe Fensterflächen, Echtholzparkett, eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion — und die Möglichkeit, in dieser frühen Bauphase Grundriss, Materialien und Ausstattung noch mitzugestalten.

Die Vermarktung liegt exklusiv bei Engel & Völkers Bochum. Dieses Exposé stellt das Gesamtprojekt vor; die Detailangaben zu den einzelnen Wohnungen finden Sie in den beiliegenden Einzelexposés.

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

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Stiepel im Jahr 885. Die Dorfkirche, um 1008 für Gräfin Imma als Saalkirche errichtet, ist bis heute das älteste Gebäude Bochums. Wenige Minuten entfernt liegen der Kemnader See, das Kloster Stiepel und die Rad- und Wanderwege des Ruhrtals.

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.

Die Steilstraße selbst ist eine Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr. Abseits des Durchgangsverkehrs verbindet der Standort ein hohes Maß an Privatsphäre mit kurzen Wegen: Einkauf, Bäckerei, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind zu Fuß erreichbar.

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.

Fahrzeiten mit dem Pkw, ungefähre Angaben ohne Gewähr.



Nahversorgung und Infrastruktur rund um die Steilstraße 5.



Ein Haus, das den Hang zu Ende denkt.

Am oberen Ende der Steilstraße lag über Jahrzehnte ein Grundstück, das in Stiepel jeder kannte und niemand bebauen wollte: zu steil, zu schmal, zu aufwendig. Genau diese Eigenschaften machen heute seinen Wert aus. Wer hier baut, baut über den Dächern.

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 zu einer Abfolge von Terrassen, Loggien und bodentiefen Fensterflächen.

Aus dieser Haltung ist auch der Name entstanden. Die *Stiepeler Höhen* beschreiben nicht nur die Topografie, sondern den Anspruch: eine Adresse, die für sich steht.

Wer baut

Realisiert wird das Ensemble von einem im Ruhrgebiet ansässigen Bauträger mit langjähriger Erfahrung im gehobenen Wohnungsbau. Die gesamte Vermarktung und die Betreuung der Kaufinteressenten liegen ausschließlich bei Engel & Völkers Bochum.

Wo es steht

Die Steilstraße ist eine Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr. Das Grundstück liegt an ihrem oberen Ende, umgeben von gewachsenem Baumbestand und gepflegten Einfamilienhäusern.

Platzhaltertext. Die drei Absätze links werden durch die Projekthistorie des Bauträgers ersetzt, sobald sie vorliegt.

Weiß, ruhig, und einmal geschwungen.

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

Zwei Materialien setzen Akzente: ein heller Naturstein, der Sockel und Rücken des Hauses fasst und es im Hang verankert, sowie warme Holzeinlagen an den Fassadenflächen.

Die eigentliche 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.



Straßenansicht, Zufahrt und die geschwungene Südwestecke. Unverbindliche Visualisierungen.

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. Die Innenräume sind darauf hin entworfen.

Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden das Zentrum jeder Wohnung, ohne die einzelnen Funktionen zu verwischen. Großformatigeisterelemente führen den Blick nach draußen, Echtholzparkett und ausgewählte Naturmaterialien halten die Räume warm.



Beispielhafte Darstellungen (Visualisierungen). Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.



Wohnen, Schlafen, Kochen und Arbeiten in den drei Einheiten. Beispielhafte Darstellungen (Visualisierungen).

Was man sieht. Und was man spürt.

Der Anspruch endet nicht an der Oberfläche. Hinter Parkett und Naturstein steht ein Energiekonzept, das anspruchsvolles Wohnen und zeitgemäße Effizienz zusammenbringt.

Energie & Technik

- Erdwärmepumpe als Wärmeerzeuger
- Wassergeführte Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kühlfunktion über das Heizsystem im Sommer
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage vorgesehen
- Angestrebter KfW-40-Standard

Komfort & Mobilität

- Personenaufzug über sämtliche Ebenen
- Eigener, separater Hauseingang je Wohneinheit
- Extrabreite, barrierefrei nutzbare Garage
- Witterungsgeschützter Weg von der Garage zum Aufzug
- Elektrisch temperierte Garagenzufahrt im Winter
- Wallboxen sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes

Material & Ausbau

- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Großformatige Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Überdurchschnittlich hohe Innentüren
- Ausgewählte Fliesen und exklusive Sanitärausstattung
- Vorbereitung für einen Kaminofen

Sicherheit & Vernetzung

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- Hochwertige Schließanlage
- Videogegensprechanlage
- Glasfaseranschluss vorgesehen
- Auf die Bewohner abstimmbare Elektroausstattung
- Facility Management in der Anfangsphase

Drei Zuschnitte, ein Anspruch.

Noch befindet sich das Projekt in einer Phase, in der Sie Ihr zukünftiges Zuhause mitprägen können. Die Grundrisse sind hochwertige Planungsvorschläge und lassen sich im Rahmen der baulichen Möglichkeiten weitgehend auf Ihre Vorstellungen abstimmen. Die vollständigen Angaben zu jeder Einheit finden Sie in den beiliegenden Einzelexposés.



EINHEIT 03 · W-04774

Das Penthouse

Wohnfläche	ca. 229 m ²
Zimmer	4
Freiflächen	Dachterrasse, Balkone

Privater Aufzugszugang direkt in die eigene Wohnebene, rund 30 m² Diele, knapp 100 m² Wohn-, Ess- und Kochbereich. Perspektivisch in zwei separate Wohnungen teilbar.

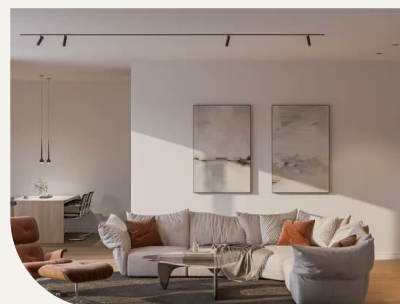


EINHEIT 01 · W-04773

Die Erdgeschosswohnung

Wohnfläche	ca. 141 m ²
Zimmer	3
Freifläche	Terrasse

Wohnen auf einer Ebene mit rund 60 m² Wohn-, Ess- und Kochbereich. Schlafzimmer in der geschwungenen Gebäudeecke, Bad en Suite mit Badewanne und Dusche.



EINHEIT 02 · ID AUF ANFRAGE

Die Wohnung in Hanglage

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

Hauscharakter mit eigenem Garten und unmittelbar aus der Wohnung erreichbarem Privatkeller. Wohnbereich und Schlafräume orientieren sich zum Grün.

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 und sind für alle Fragen zum Objekt Ihr direkter Ansprechpartner.



Julia Heinemann
IMMOBILIENBERATERIN ·
PROJEKTLÉITUNG

PORTRÄT FOLGT

Clara Kretzmann
GESCHÄFTSFÜHRUNG

PORTRÄT FOLGT

Dr. Christian Kretzmann,
LL.M.
GESCHÄFTSFÜHRUNG

BÜRO BOCHUM

EV Mittleres Ruhrgebiet GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers
Residential GmbH
Kurt-Schumacher-Platz 7 · 44787 Bochum

Telefon 0234 – 60 29 06 20
bochum@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/bochum

VOR DEM 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. Sprechen Sie uns an.

ENGEL&VÖLKERS

Stiepeler Höhen

Steilstraße 5 · 44797 Bochum-Stiepel

Drei Wohneinheiten von 131 bis 229 m² · Fertigstellung 2026

Courtage: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Courtage wird regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 4 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 4,76 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise: Alle Angaben ohne Gewähr. Sie basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Sämtliche Abbildungen sind unverbindliche Visualisierungen; Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

EV Mittleres Ruhrgebiet GmbH · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Kurt-Schumacher-Platz 7 · 44787 Bochum · Geschäftsführung: Dr. Christian Kretzmann, LL.M., Clara Kretzmann · Amtsgericht Essen HRB 23596