

Nöldnerstraße 21

13.08.2025

Bahnhof Ostkreuz

Victoria Center

NOE 21

S Rummelsburg

S Nöldnerplatz

Max-Taut-Schule

ifau + eins punkt null

NOE 21

Das Grundstück liegt zwischen Kaskelkiez und Rummelsburger Bucht und ist sehr gut erreichbar von den S-Bahn-Stationen Nöldnerplatz, Rummelsburg sowie Ostkreuz. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen die gründerzeitliche Erlöserkirche sowie die denkmalgeschützte Schule an der Victoriastadt. Zur Rummelsburger Bucht sind es von dort fußläufig nur fünf Minuten.

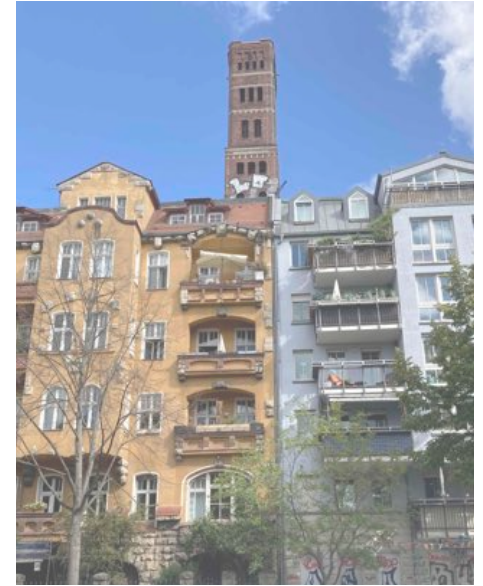
Lage



Umgebung Nöldnerstraße



Umgebung Nöldnerstraße



Lageplan



Das Grundstück in der Nöldnerstraße liegt zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern, das neue Gebäude passt sich in seiner Tiefe an die Nachbarn an. Nach Süden zur Straße ist es denkbar, einen kleinen Vorgarten zu schaffen, der den Nutzungen im Erdgeschoss mehr Privatsphäre ermöglicht. In den oberen Geschossen planen wir großzügige Balkone, die gleichzeitig die Verschattung im Sommer sicherstellen.

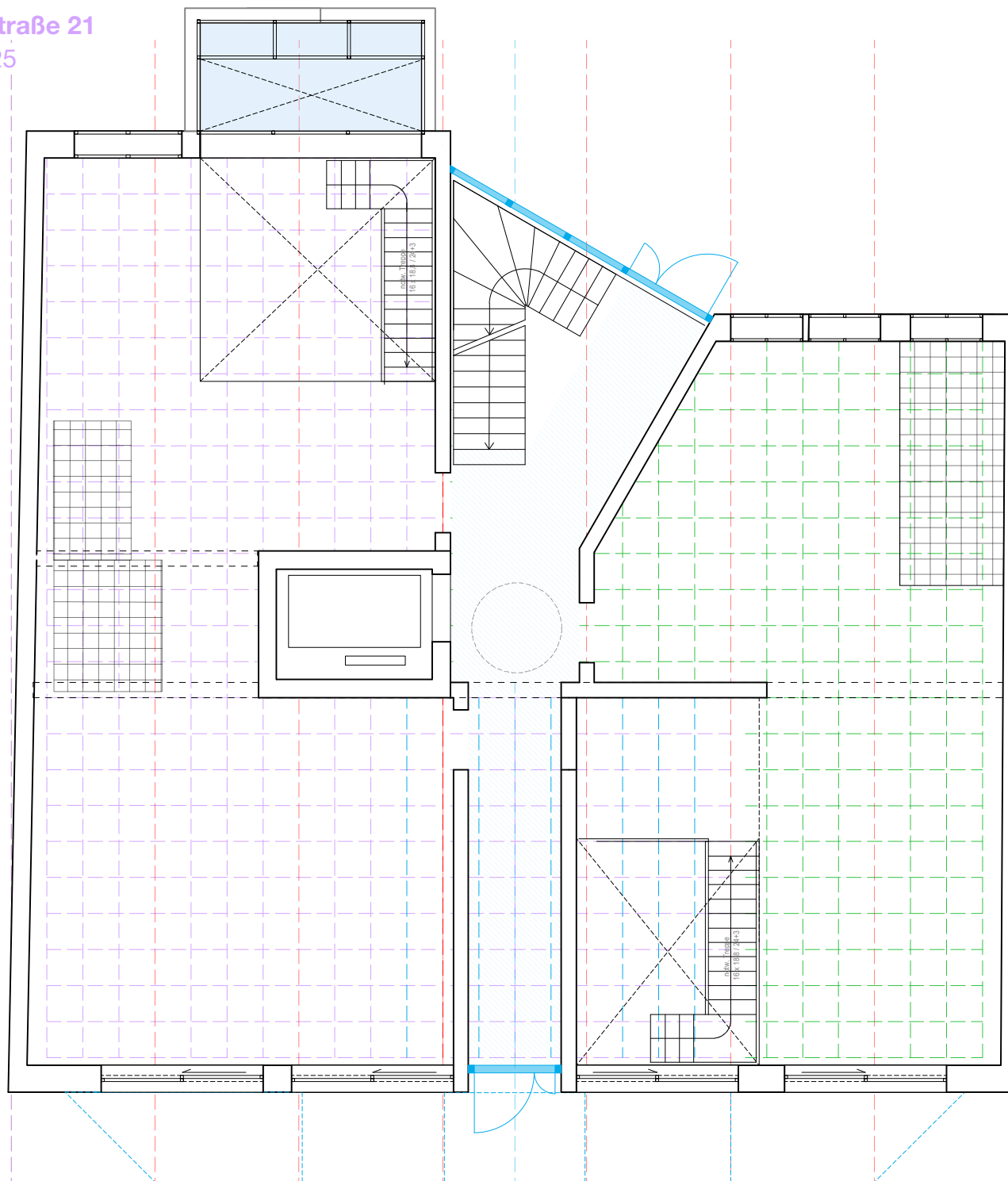
Im Norden grenzt das Grundstück an den Bahndamm der S-Bahn Richtung Lichtenberg, eine ungefähr vier Meter hohe Mauer begrenzt hier den Hof.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gewerbebetrieb ist die Hoffläche großflächig versiegelt und vollständig unbegrünt. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige Garagen. Wir planen, einen Teil dieser Garagen zu erhalten, um sie als Fahrradstellplätze und einen kostengünstigen Gartenraum zu nutzen. Der Rest der Hoffläche soll entsiegelt und begrünt werden.



Schema

Erdgeschoss



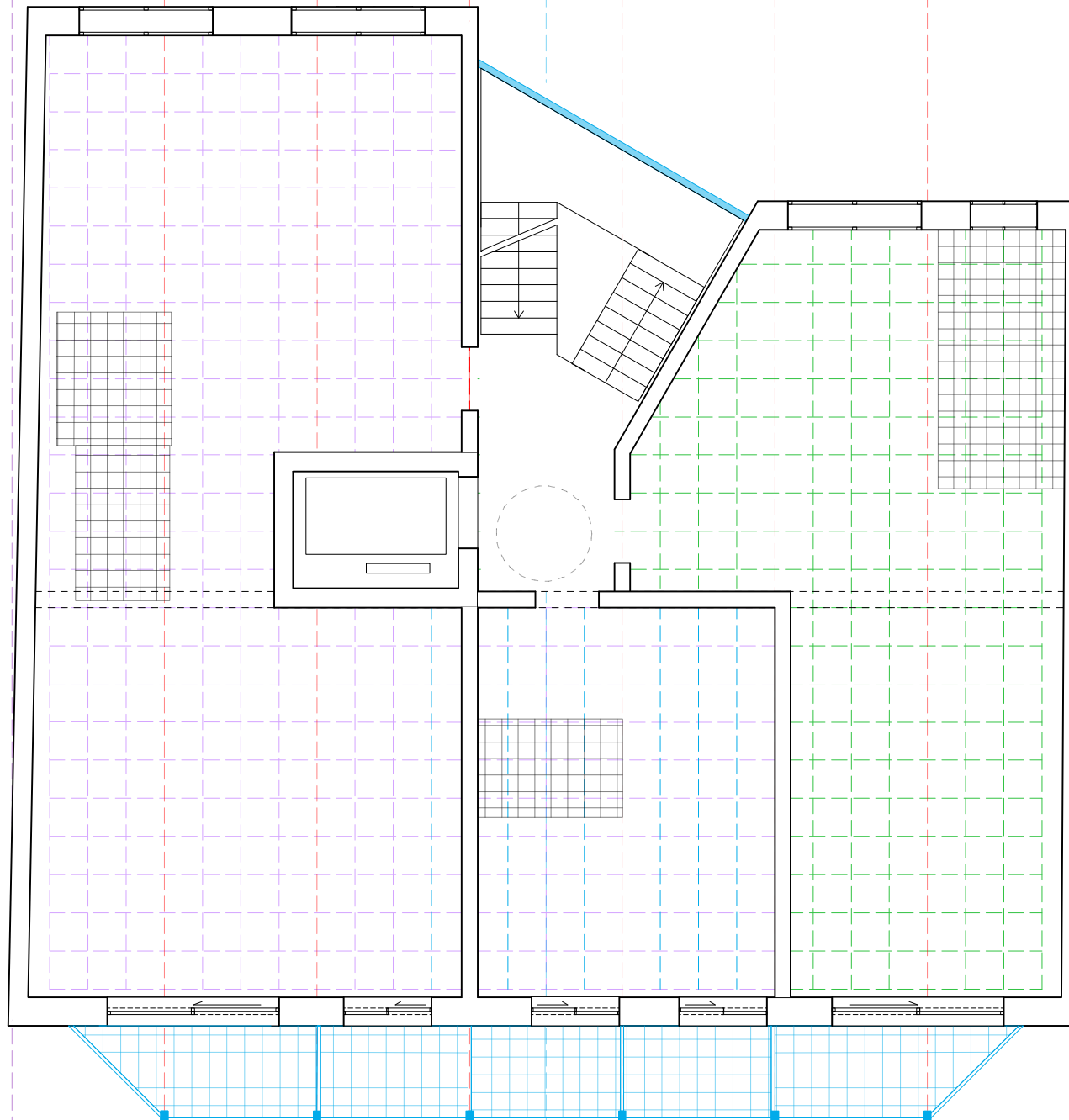
Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zum Hof und zu den Kellerräumen.
Die beiden Wohnateliere rechts und links vom Durchgang besitzen jeweils eine kleine Vorgartenzone an der Straße sowie einen zweigeschossigen ca. sechs Meter hohen Raum im Souterrain der mit einer eigenen internen Treppe zu erreichen ist.

M 1:100



Schema

Regelgeschoss



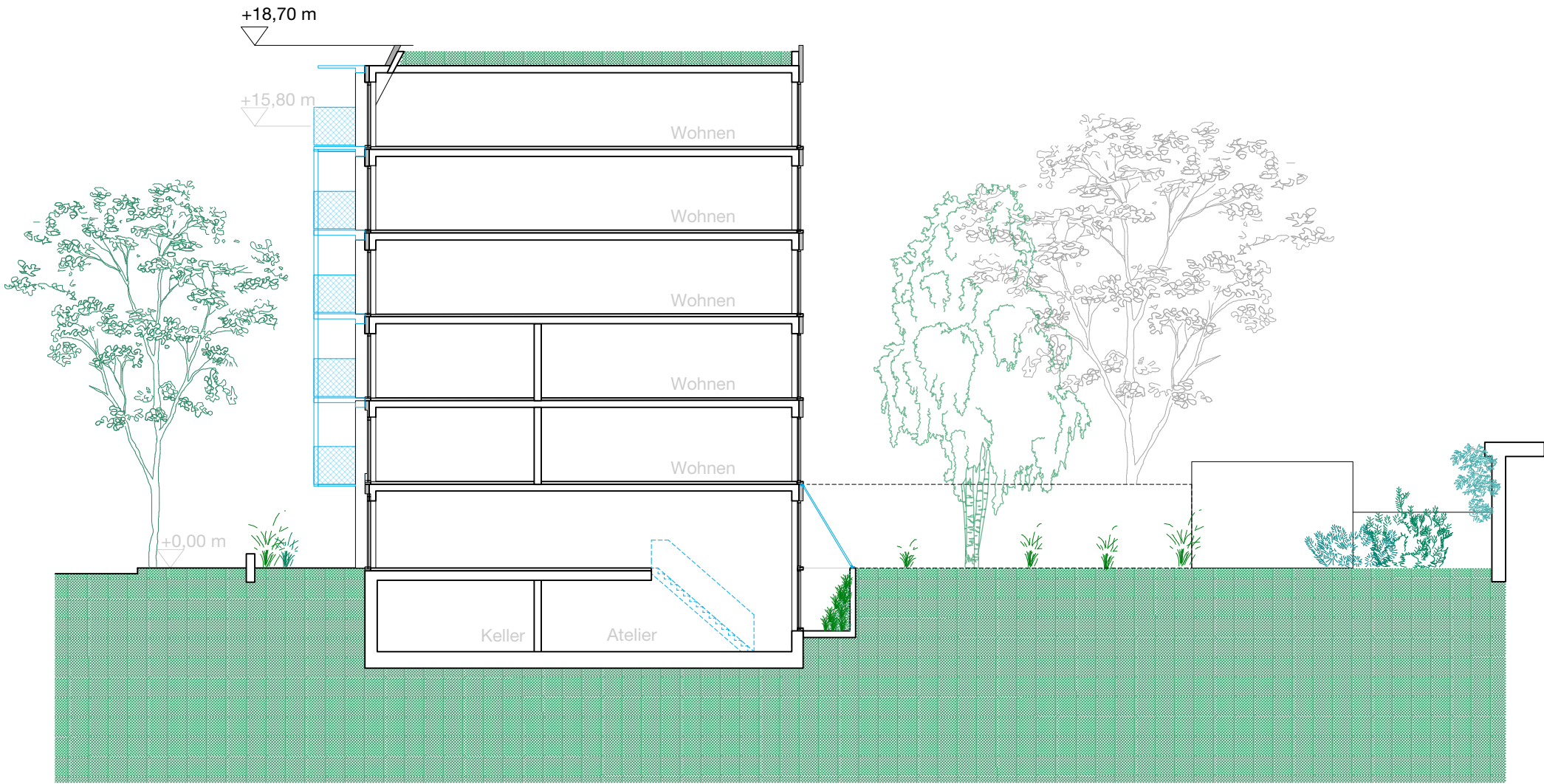
Das Haus wird von einem zentralen Treppenhaus erschlossen, dass alle Geschosse über eine verglaste Fassade mit dem Innenhof verbindet. Daneben sind alle Wohnungen auch barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Während die Fassaden zur Straße im Süden von großen Fenstern und einem durchgehenden Balkon gegliedert wird, befinden sich im Norden die Badezimmer mit einem eigenen Fenster. Der Schallschutz zur S-Bahn wird über Kastenfenster gewährleistet.

Die kleine Wohnung in der Mitte kann in der weiteren Planung so angepasst werden, dass sie zum Teil oder ganz den anderen Wohnungen zugeschlagen wird. So ist es möglich, diese um ein Zimmer zu erweitern oder auch mit einer Einliegerwohnung zu planen, die später abgetrennt und separat vermietet werden kann.

M 1:100

Schnitt



Nöldnerstraße 21

13.08.2025

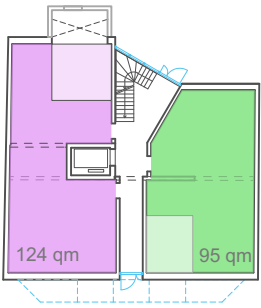
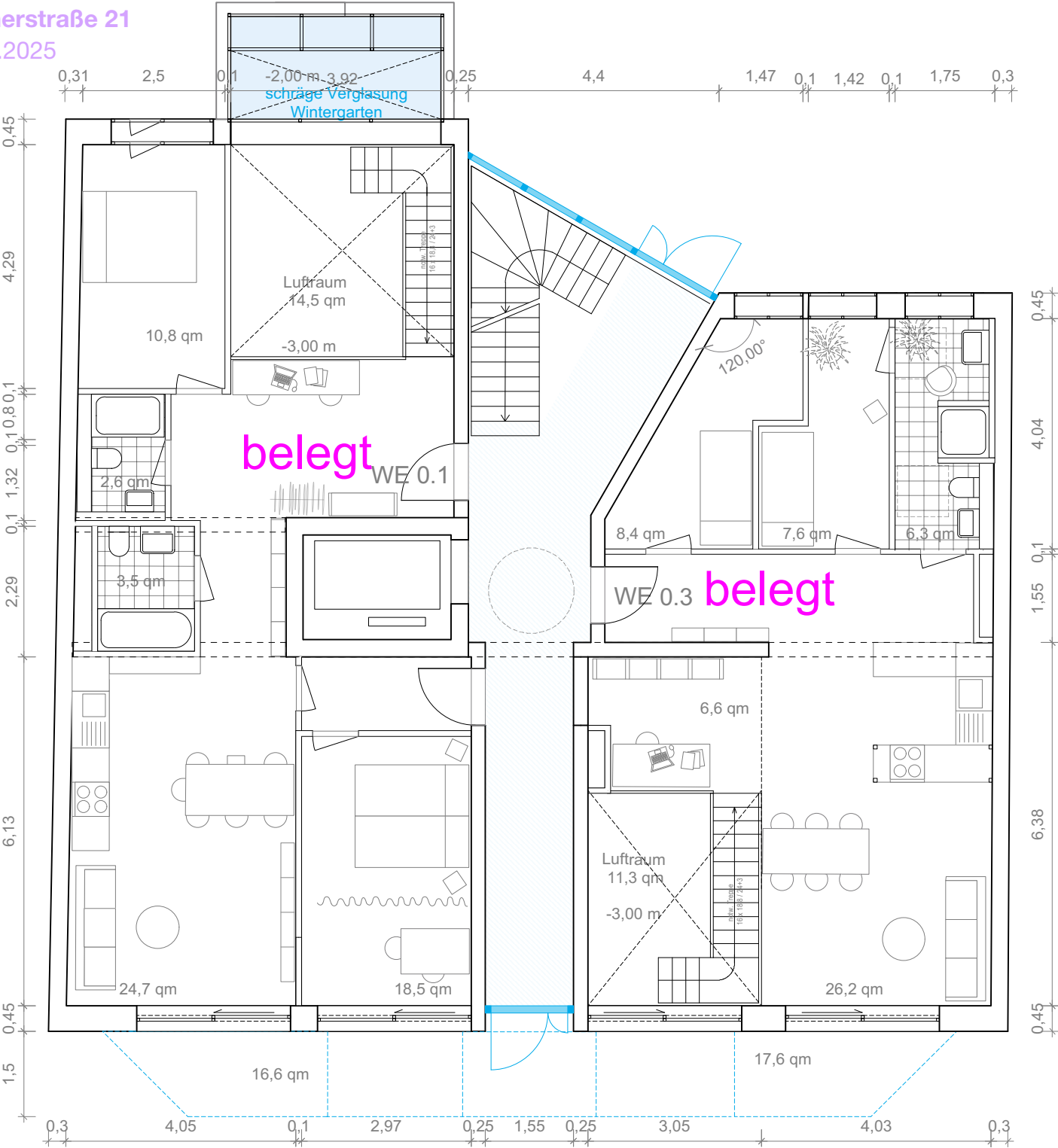
ifau + eins punkt null

Isometrie

Straßenansicht



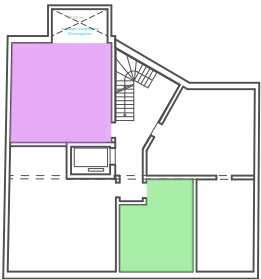
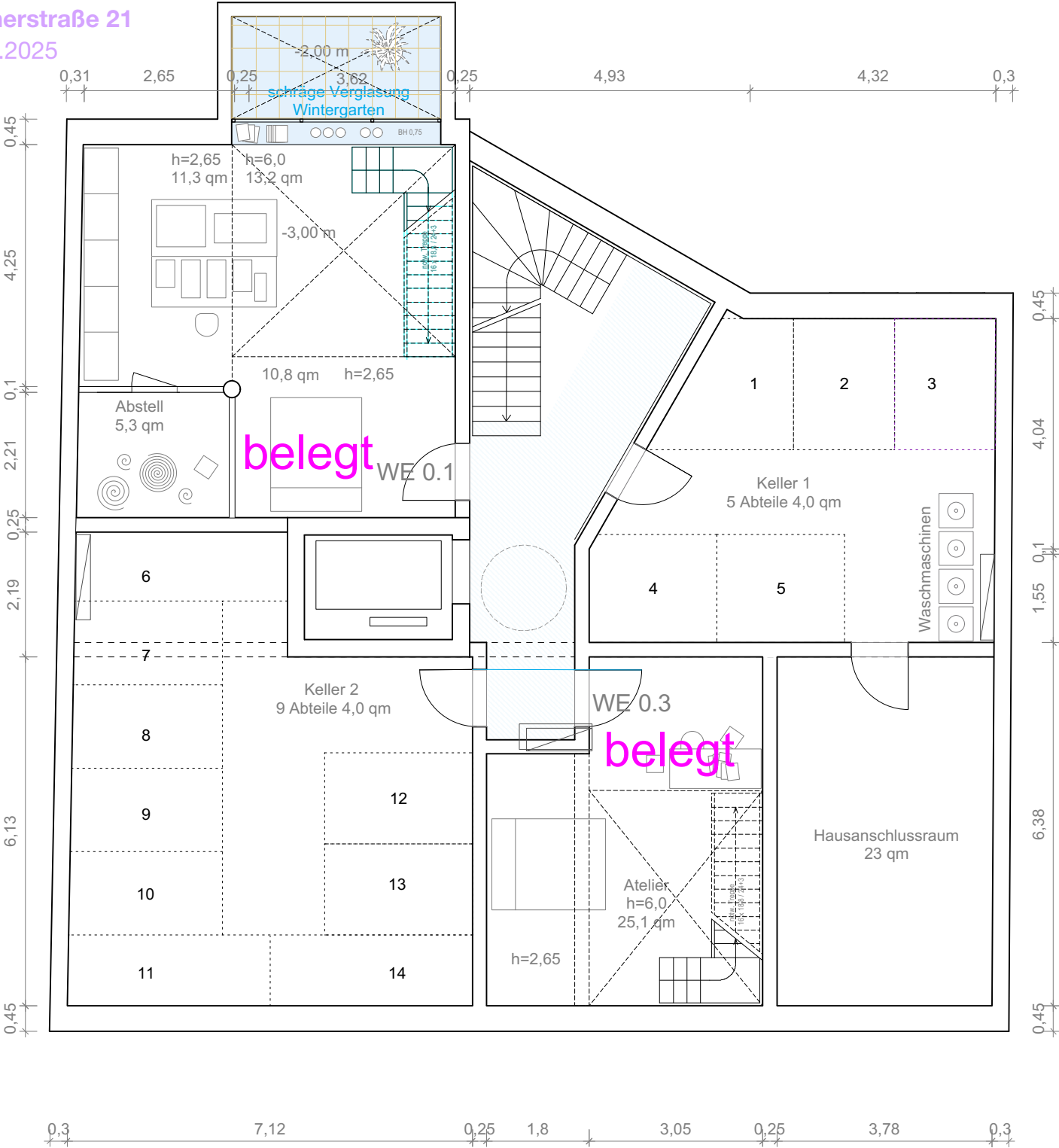
Erdgeschoss



WE 0.1
Atelier links 123,8 qm
78,5 qm im EG + 41,1 qm im KG
+ 16,6 qm Garten (25%)
+14,5 qm Luftraum

WE 0.3
Atelier rechts 94,9 qm
65,4 qm im EG+ 25,1 qm im KG
+ 17,6 qm Garten (25%)
+11,3 qm Luftraum

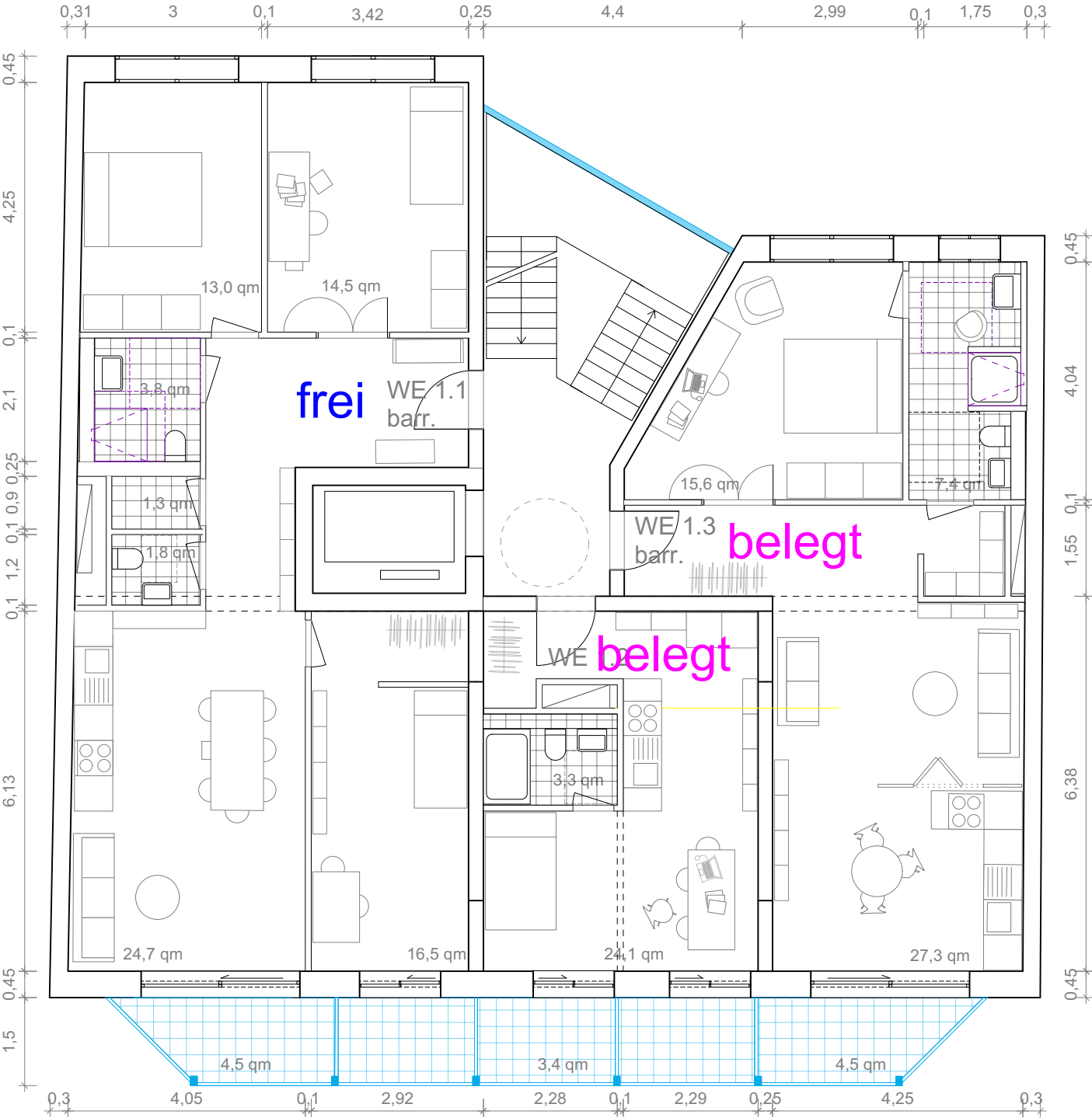
Kellergeschoss



WE 0.1
Atelier links 123,8 qm
78,5 qm im EG + 41,1 qm im KG
+ 16,6 qm Garten (25%)
+ 14,5 qm Luftraum

WE 0.3
Atelier rechts 94,9 qm
65,4 qm im EG+ 25,1 qm im KG
+ 17,6 qm Garten (25%)
+ 11,3 qm Luftraum

1.Obergeschoss

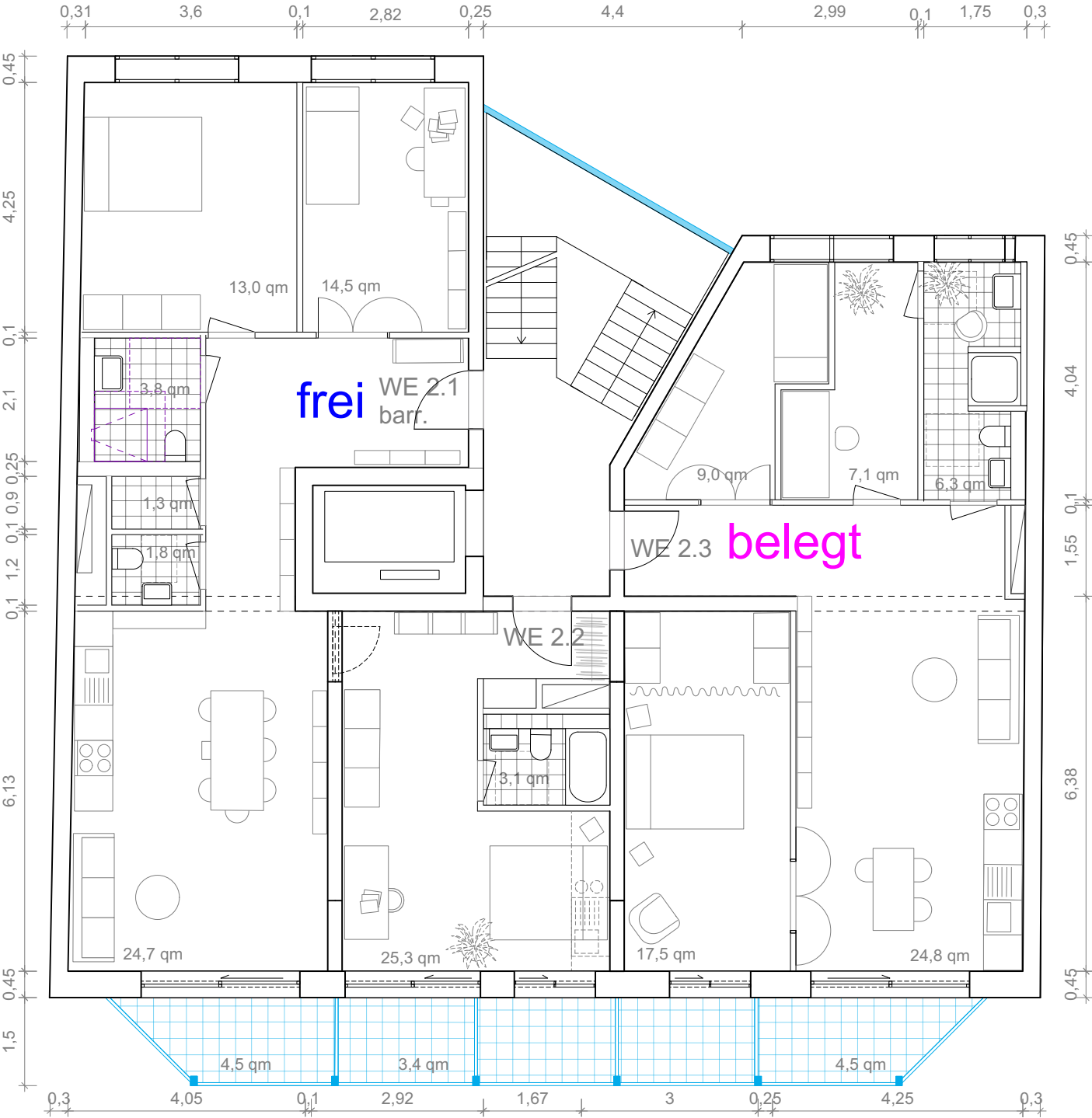


WE 1.1
Wohnung links 93,5 qm
91,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

WE 1.2
Wohnung Mitte 29,1 qm
27,4 qm + 3,4 qm Balkon (50%)

WE 1.3
Wohnung rechts 62,2 qm
59,9 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

2.Obergeschoss

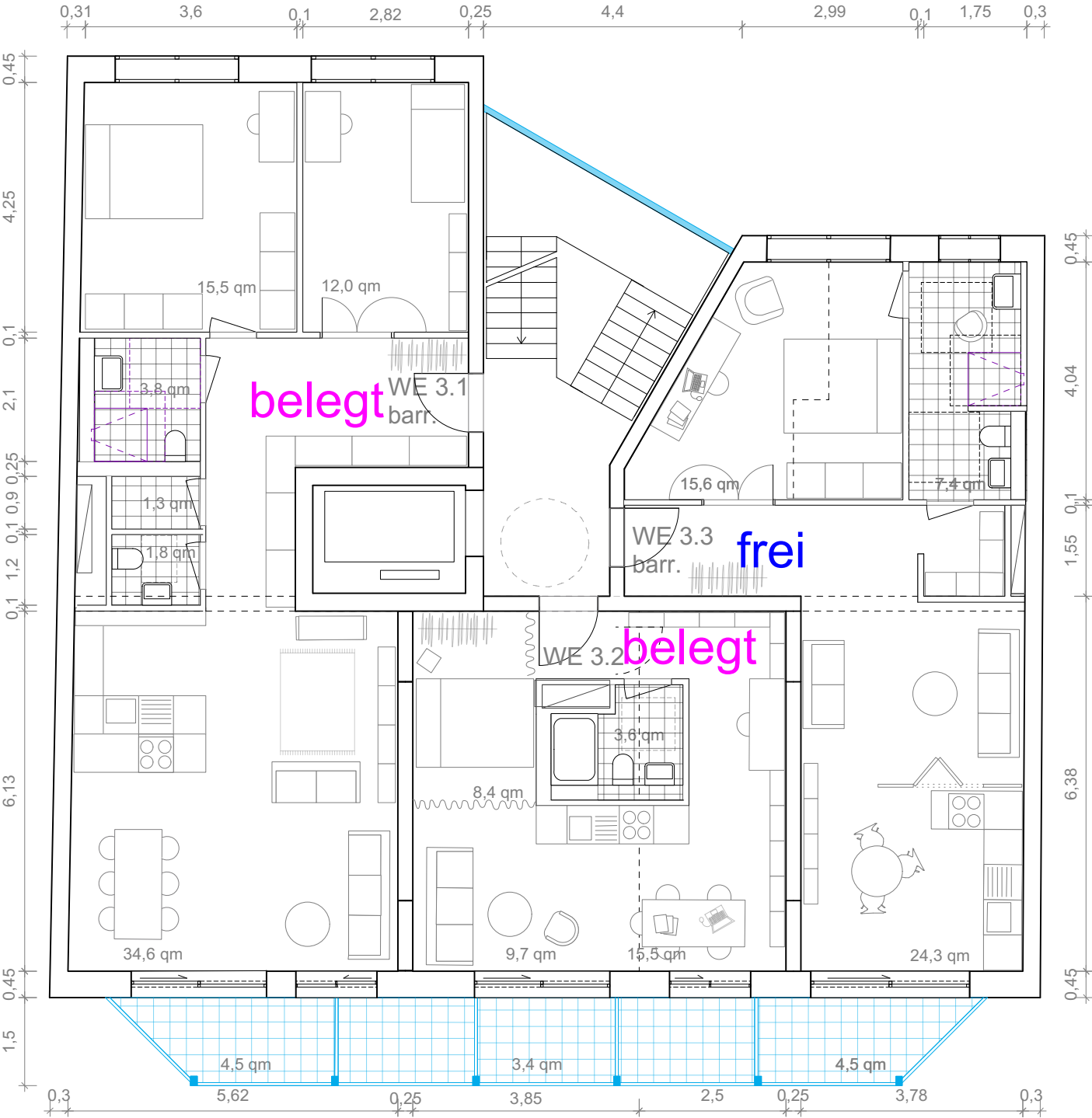


WE 2.1
Wohnung links ca 107,8 qm
77,1 qm + 4,5 qm Balkon (50%)
+ 26,7 qm + 3,4 qm Balkon (50%)

WE 2.2
Wohnung Mitte
ist Teil der WE 3.1

WE 2.3
Wohnung rechts 77,5 qm
75,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

3.Obergeschoss



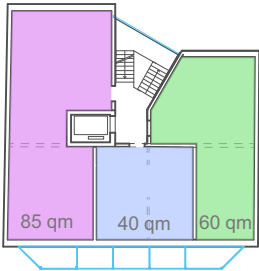
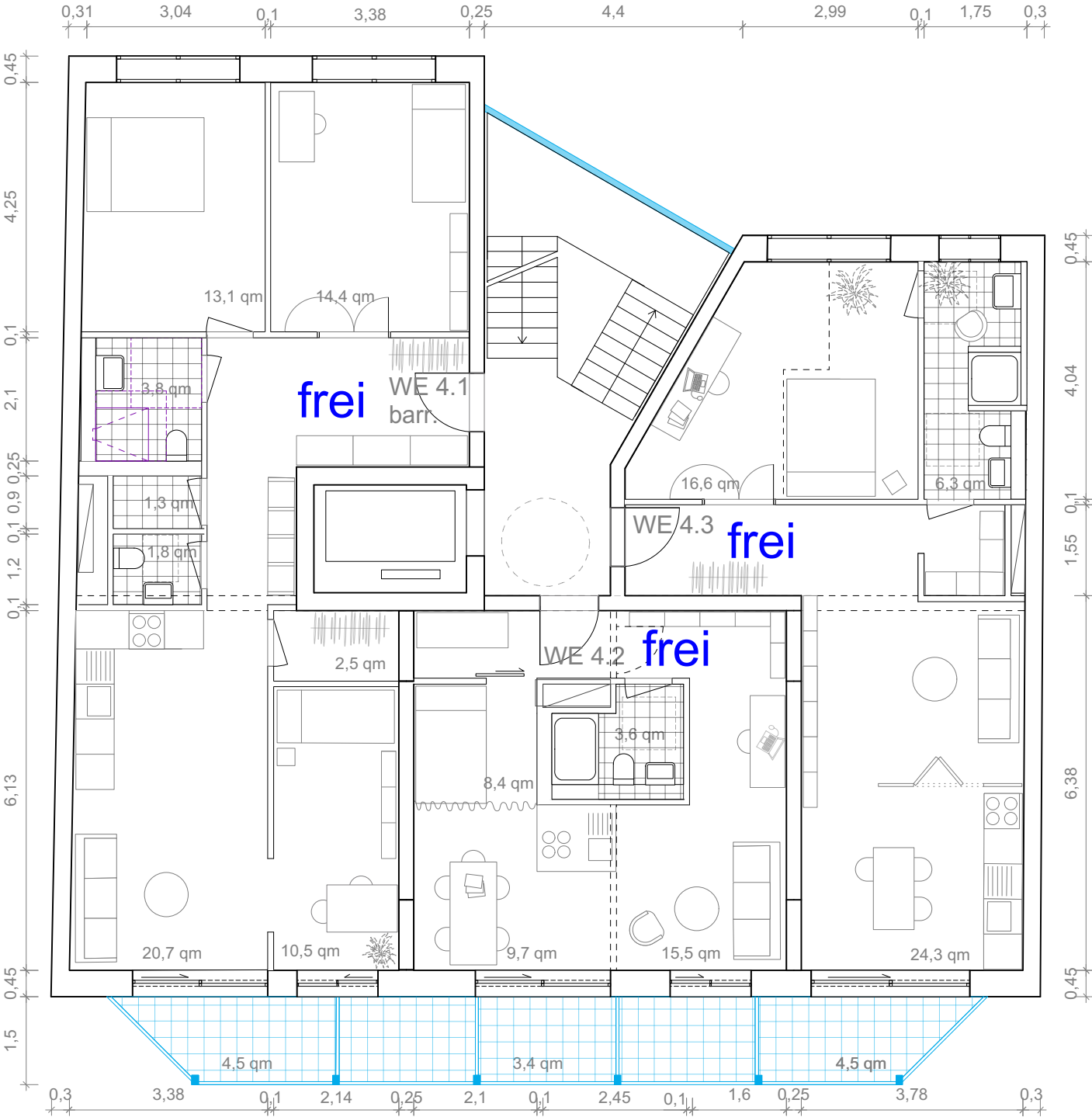
WE 3.1
Wohnung links 85,3 qm
83,0 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

WE 3.2
Wohnung Mitte 38,9 qm
37,2 qm + 3,4 qm Balkon (50%)

WE 3.3
Wohnung rechts 59,6 qm
57,3 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

4.Obergeschoss
Variante 1

Mitte 38,9 qm



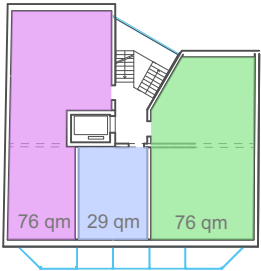
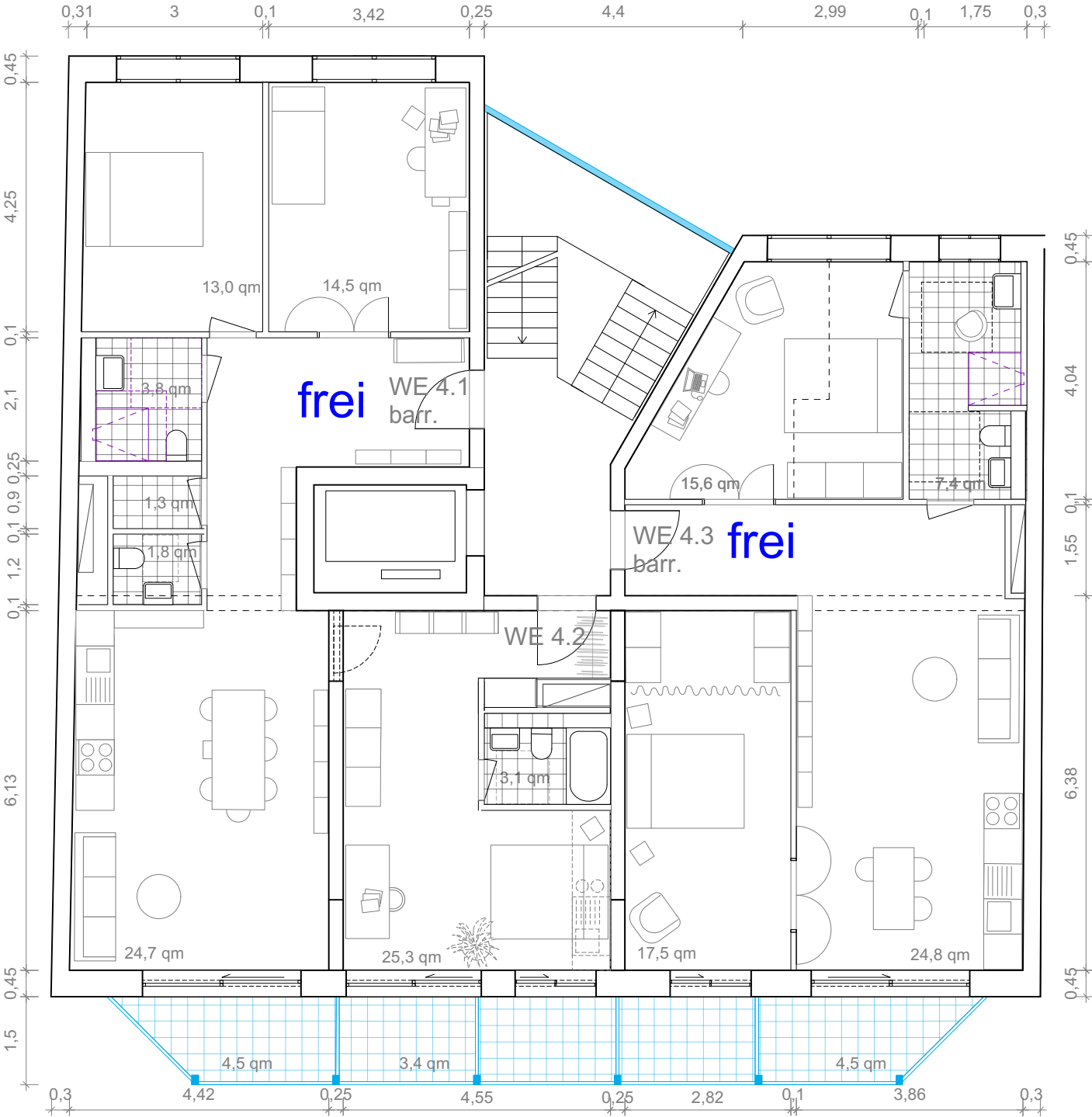
WE 4.1
Wohnung links 85,3 qm
83,0 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

WE 4.2
Wohnung Mitte 38,9 qm
37,2 qm+ 3,4 qm Balkon (50%)

WE 4.3
Wohnung rechts 59,6 qm
57,3 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

4.Obergeschoss Variante 2

Mitte Teil der Westwohnung

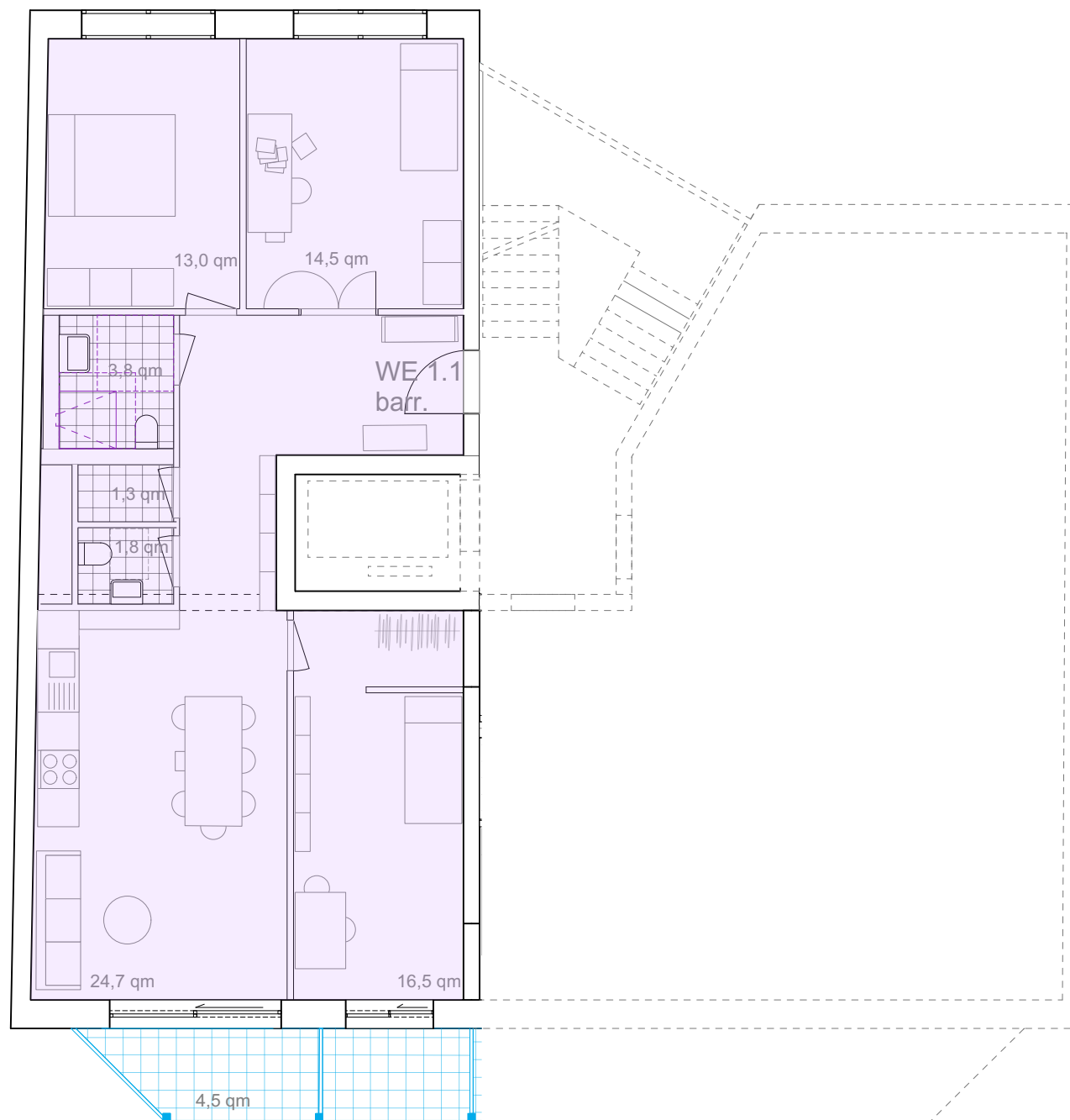


WE 4.1
Wohnung links ca 107,8 qm
77,1 qm + 4,5 qm Balkon (50%)
+ 26,7 qm + 3,4 qm Balkon (50%)

WE 4.2
Wohnung Mitte
ist Teil der WE 4.1

WE 4.3
Wohnung rechts 76,5 qm
75,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

Wohnung 1.1 im 1.Obergeschoss



WE 1.1 Wohnung links 93,5 m²

91,2 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

3-4 Zimmer Wohnung

Im Süden kann der Grundriss angepasst werden, das Zimmer könnte über eine große Flügeltür mit der Wohnküche verbunden werden oder auch nur als ein großer Wohnraum ohne Abtrennung gebaut werden.

Die dargestellten Innenwände können den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

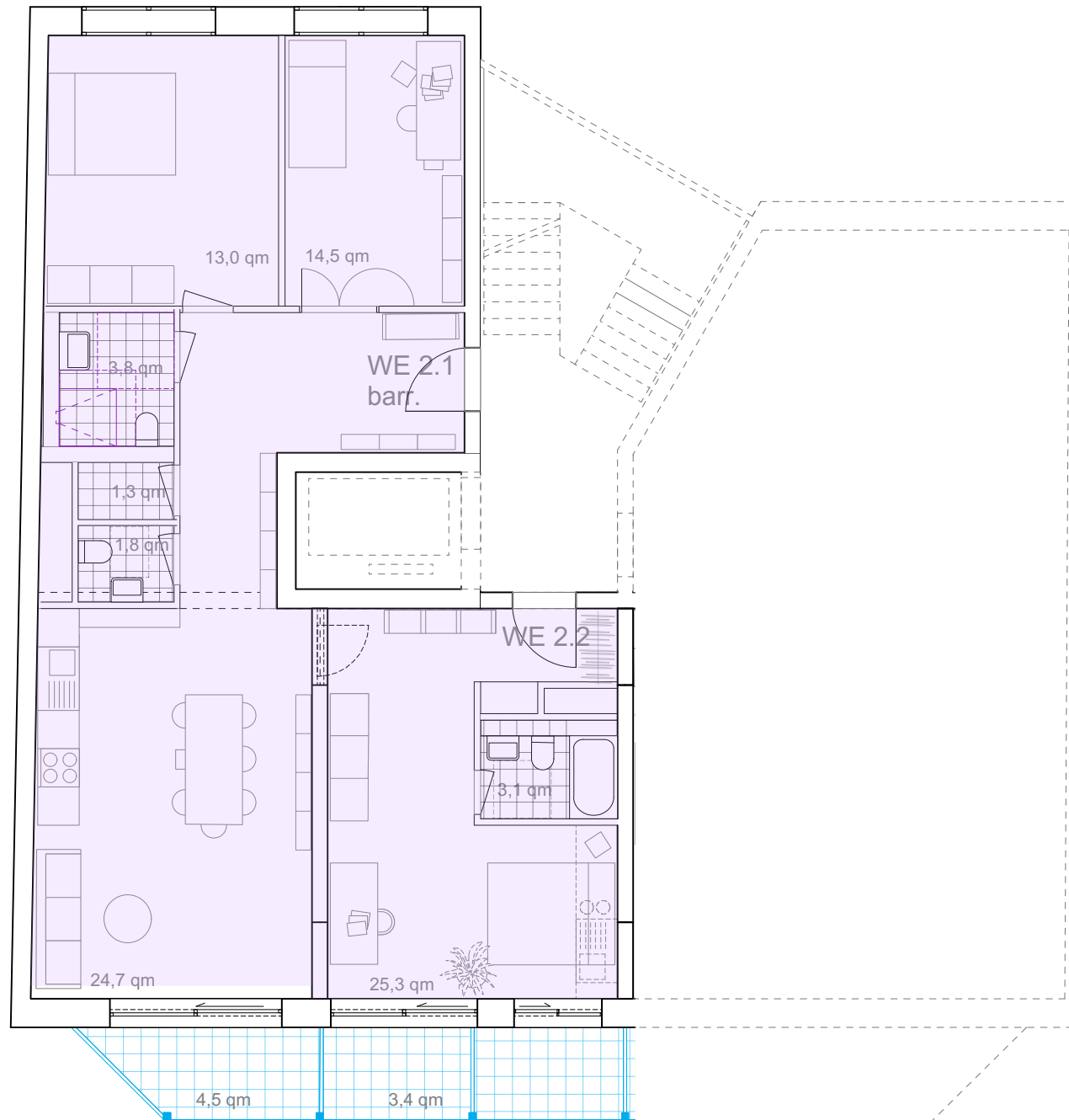
Preis: 532.665 Euro

(ca. 5.700 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 2.1 + 2.2 im 2.Obergeschoss



WE 2.1 + 2.2 Wohnung 107,8 m²
103,8 m² Innenraum + 8,9 Balkon (50%)

4-Zimmer Wohnung. Die Wohnung kann in zwei Einheiten geteilt werden. Eine 3 Zimmer Wohnung und ein Apartment. Das Apartment besitzt einen eigenen Zugang und ein eigenes Bad. Eine kleine Küche kann nachgerüstet werden.

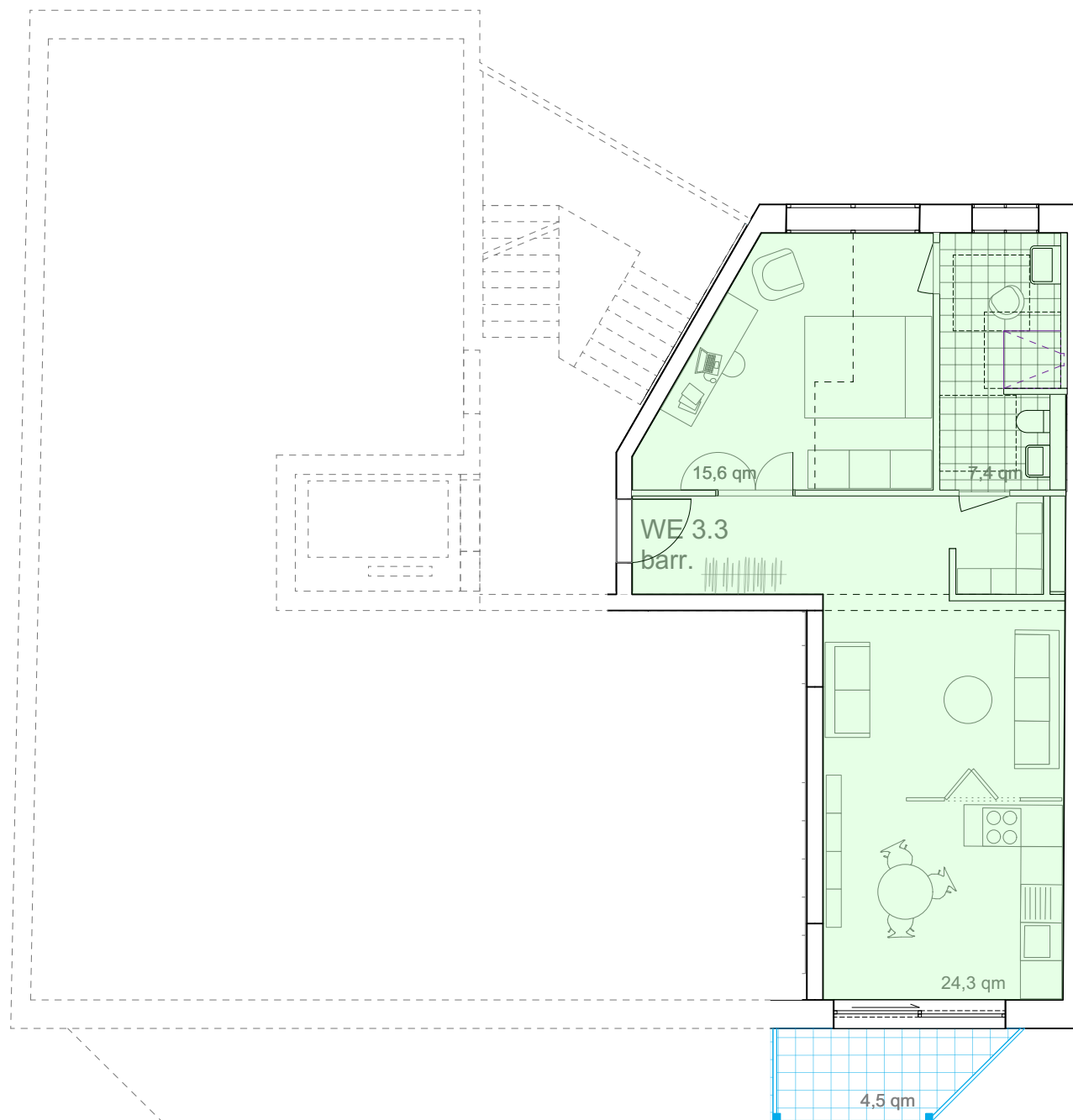
Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 679.410 Euro
(ca.6.305 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 3.3 im 3.Obergeschoss



WE 3.3 Wohnung rechts 59,6 m²
57,3 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

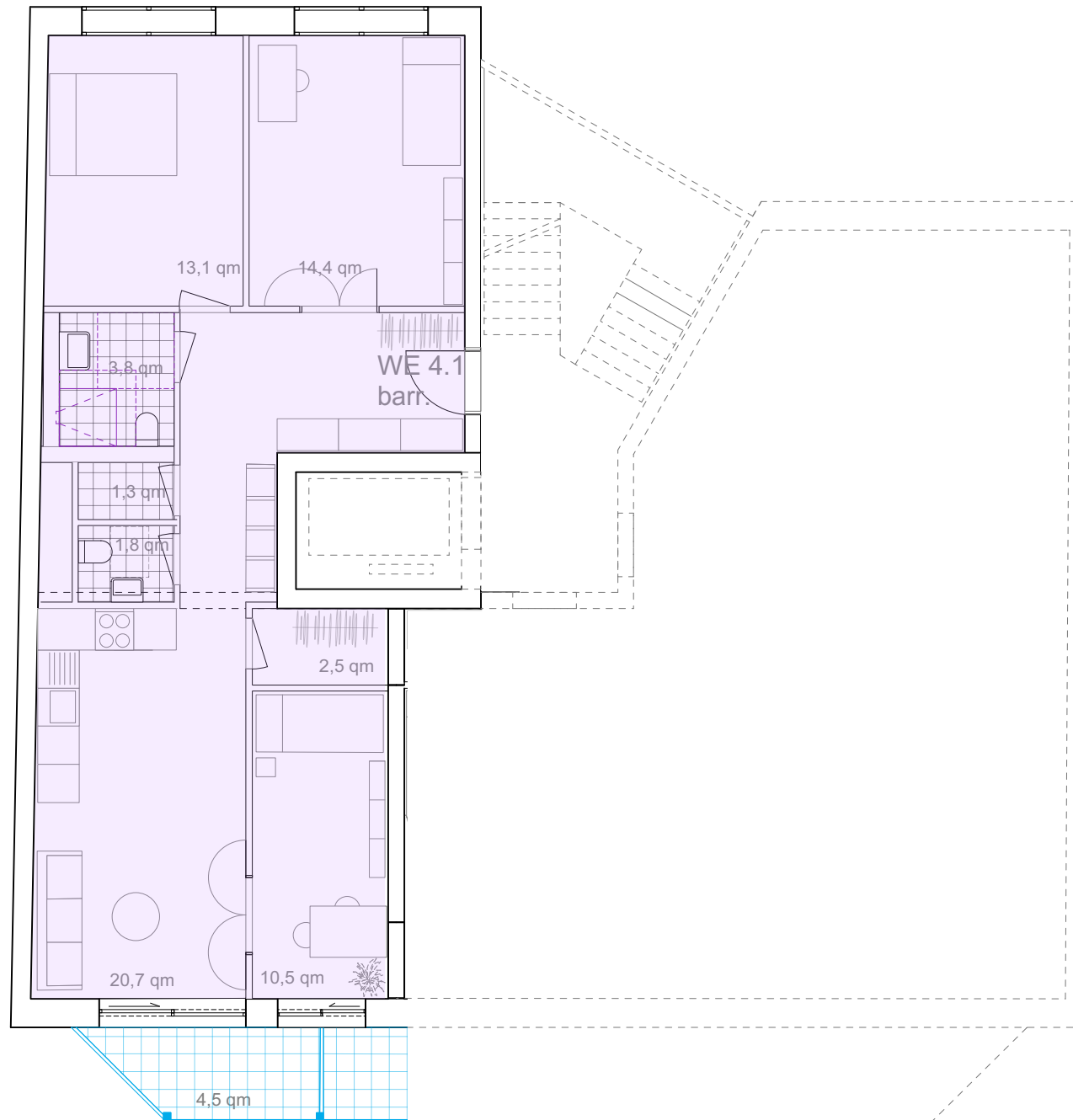
2-Zimmer Wohnung
Bad mit Tageslicht, Südbalkon.

Die dargestellten Innenwände können nach
den individuellen Bedürfnissen der
Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 398.985 Euro
(ca.6.700 Euro/m²)



Wohnung 4.1. + 4.2. im 4.Obergeschoss Variante 1



WE 4.1 Wohnung links 85,3 m²
83 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

3-4 Zimmer Wohnung

Das Südzimmer kann über eine große Flügeltür mit der Wohnküche zusammengelegt werden. Der Wohnraum kann auch ohne die Wand als ein großer Raum gebaut werden.

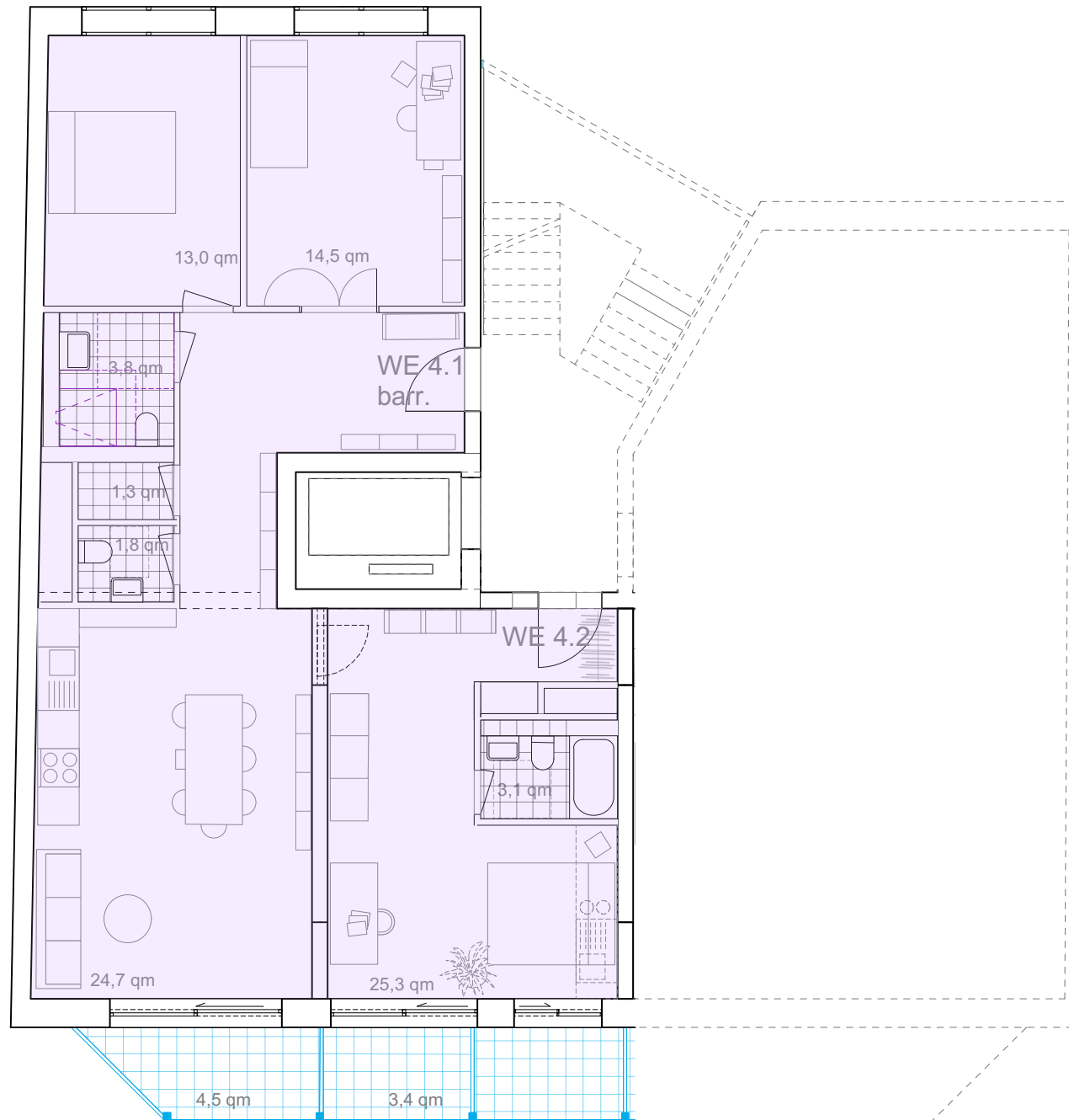
Die dargestellten Innenwände können den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 613.800 Euro
(ca.7.200 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 4.1 + 4.2 im 4.Obergeschoss Variante 2



WE 4.1 + 4.2 Wohnung 107,8 m²
103,8 m² Innenraum + 8,9 m² Balkon (50%)

4-Zimmer Wohnung. Die Wohnung kann in zwei Einheiten geteilt werden. Eine 3 Zimmer Wohnung und ein Apartment. Das Apartment besitzt einen eigenen Zugang und ein eigenes Bad. Eine kleine Küche kann nachgerüstet werden.

Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 781.480 Euro
(ca. 7.250 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 4.2. im 4.Obergeschoss Variante 1

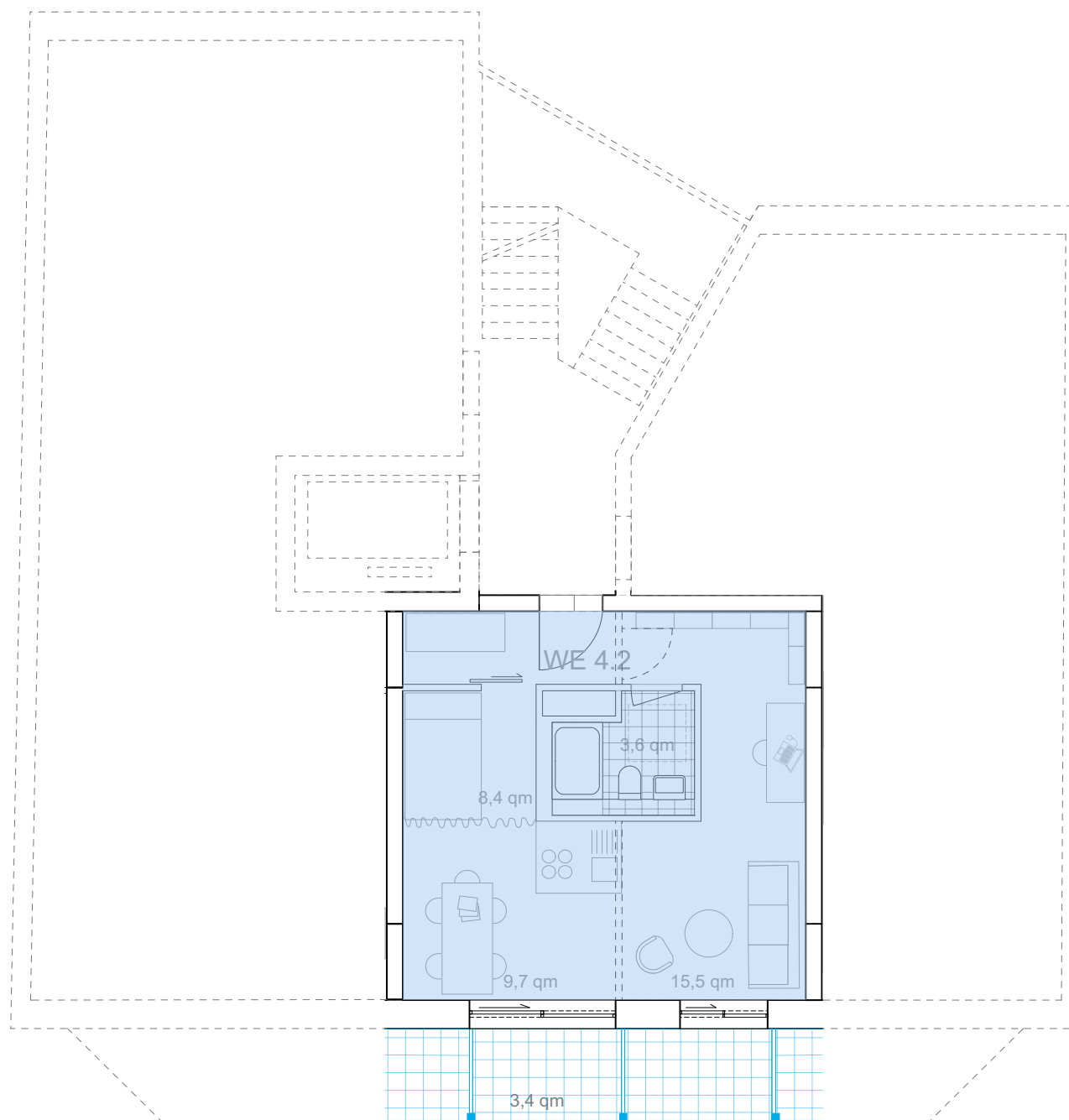


WE 4.1 Wohnung Mitte 38,9 m²
37,2 m² Innenraum + 3,4 m² Balkon (50%)

1-2 Zimmer Wohnung nach Süden
mit großem Balkon.

Nach den individuellen Bedürfnissen der
Eigentümer:innen können mehr Innenwände
gebaut werden.

Preis: 287.860 Euro
(ca. 7.400 Euro/m²)

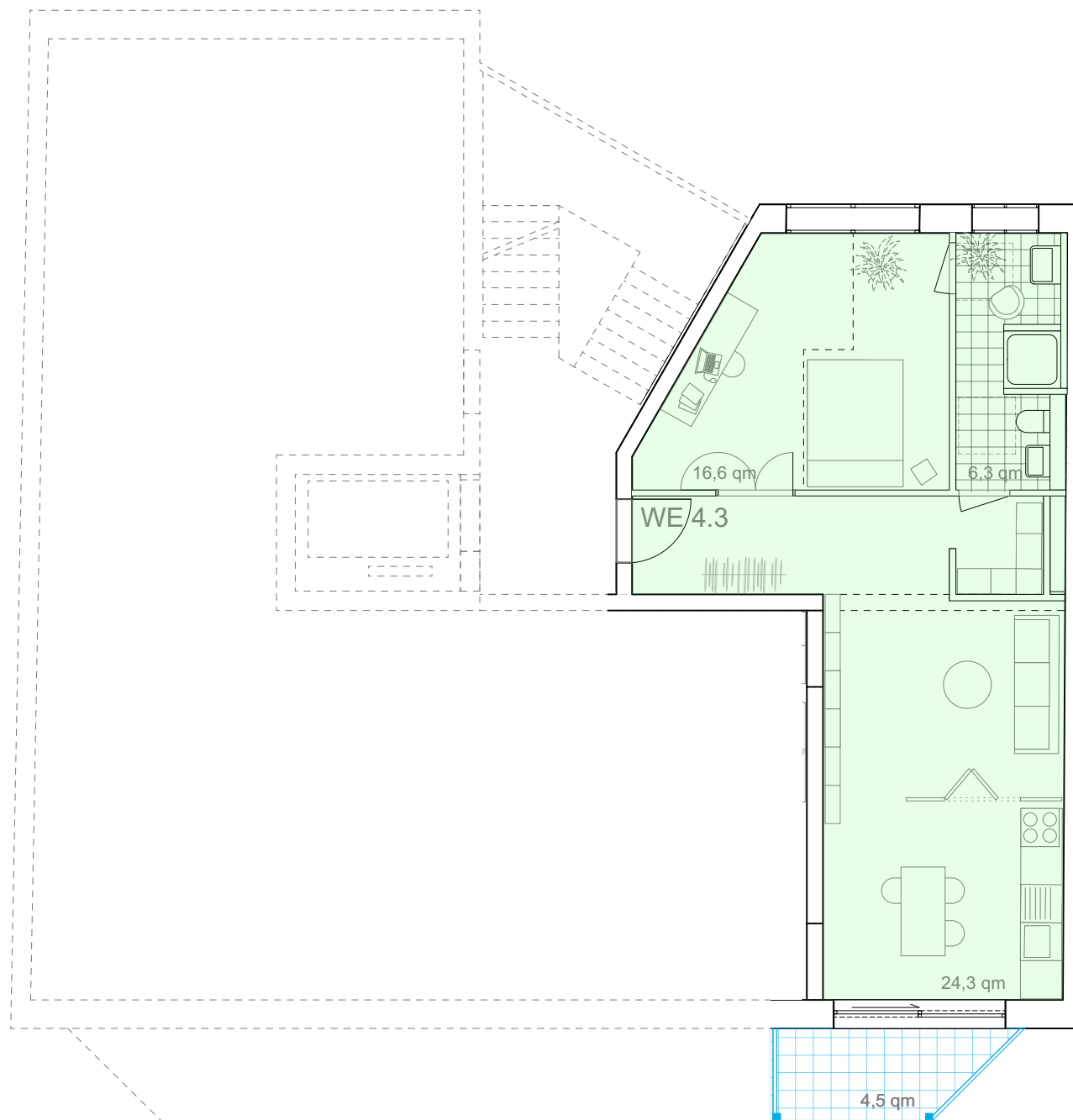


* Die hier angegebenen Flächen und Maße sind unverbindlich. Die Möblierung ist beispielhaft.

Grundriss M 1:100



Wohnung 4.3 im 4.Obergeschoss Variante 1



WE 4.3 Wohnung rechts 59,6m²
57,3 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

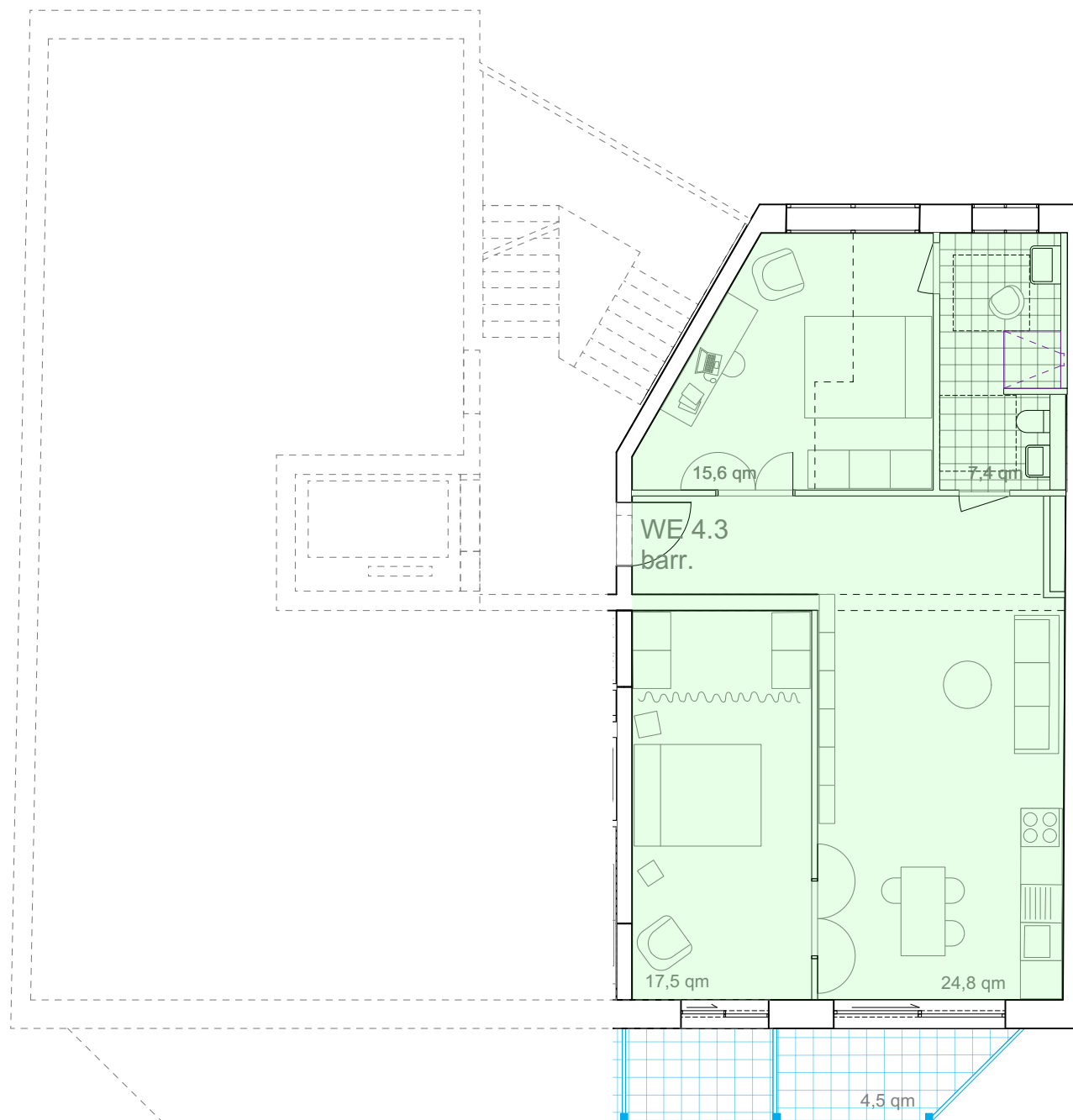
2-Zimmer Wohnung
Bad mit Tageslicht, Südbalkon.

Die dargestellten Innenwände können nach
den individuellen Bedürfnissen der
Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 428.760 Euro
(ca.7.200 Euro/m²)



Wohnung 4.3 im 4.Obergeschoss Variante 2



WE 4.3 Wohnung rechts 76,5 m²
75,2 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

3-Zimmer Wohnung, Bad mit Tageslicht, Südbalkon.
Das Südzimmer kann über eine große Flügeltür mit der Wohnküche verbunden werden.

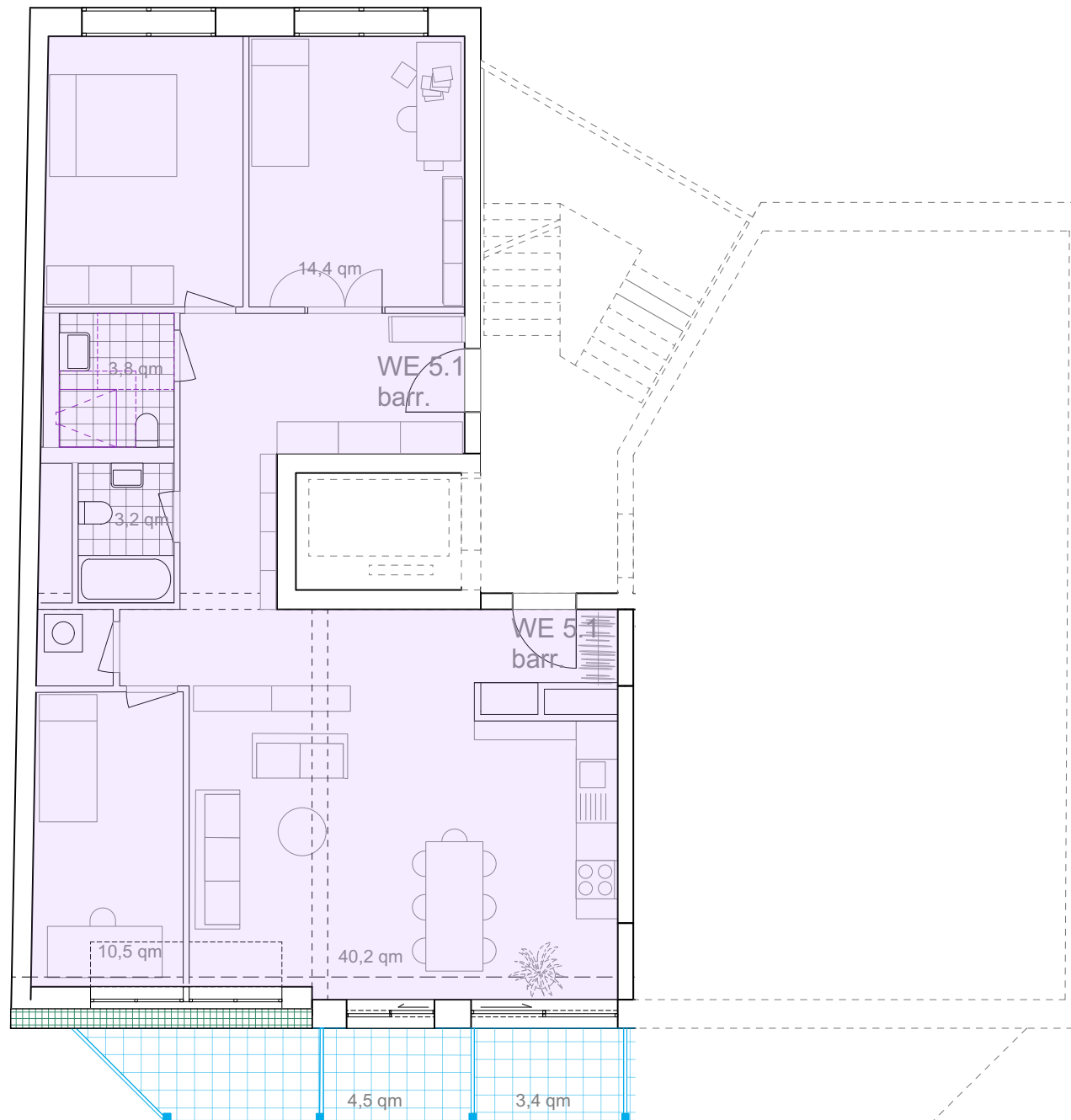
Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 561.860 Euro
(ca.7.250 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 5.1 im Dachgeschoss



WE 5.1 Wohnung links 104,8 m²
100,8 m² + 7,9 m² Balkon (50%)

4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer Wohnküche, Gästebad und Südbalkon.

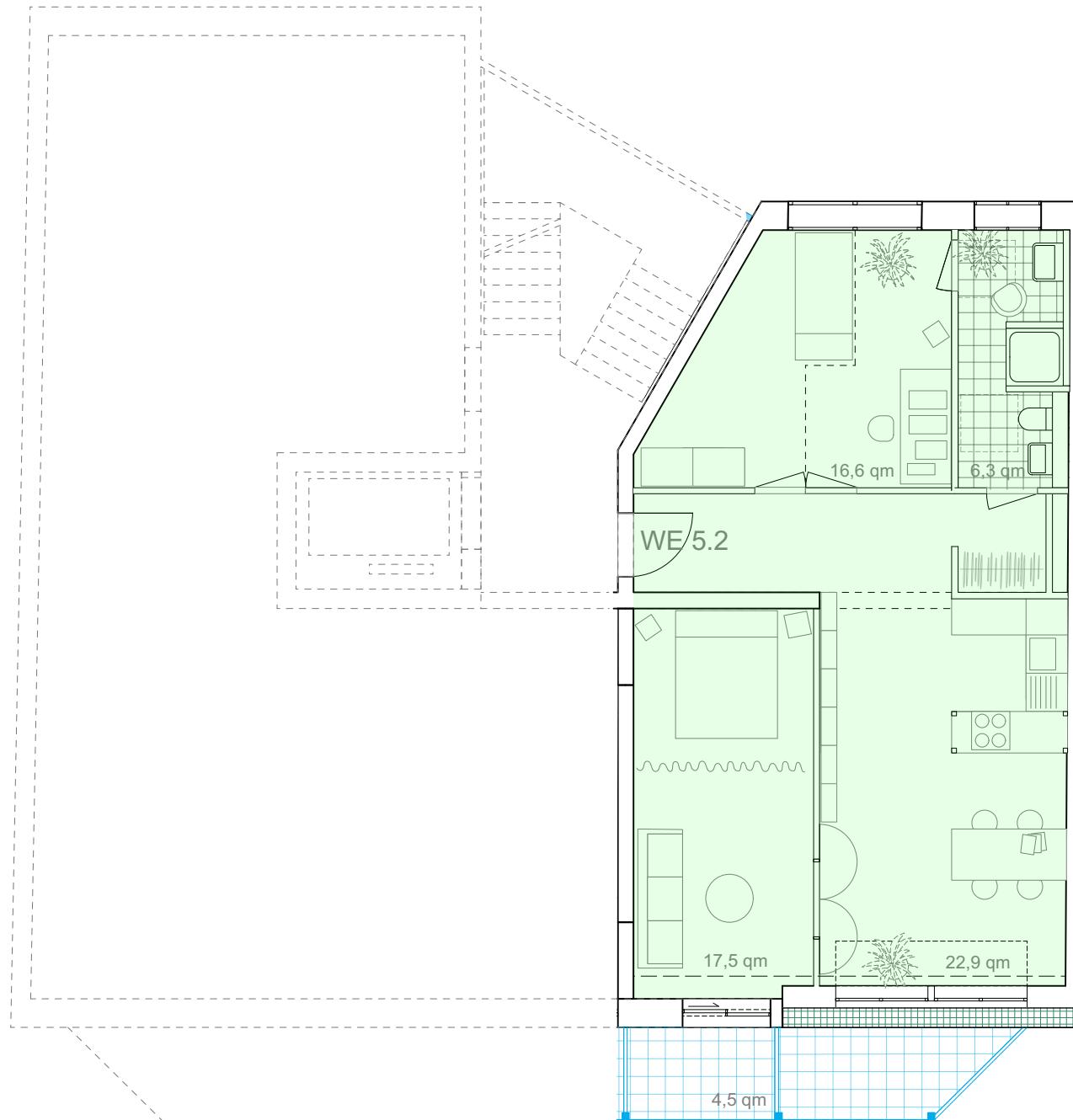
Die dargestellten Innenwände können nach den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 858.950 Euro
(ca.8.200 Euro/m²)

Grundriss M 1:100



Wohnung 5.2 im Dachgeschoss



WE 5.2 Wohnung rechts 75,5 m²
73,2 m² Innenraum + 4,5 m² Balkon (50%)

3- bis 3,5-Zimmer Wohnung
Bad mit Tageslicht, Südbalkon.
Das Südzimmer kann über eine große
Flügeltür mit der Wohnküche
zusammengelegt werden.

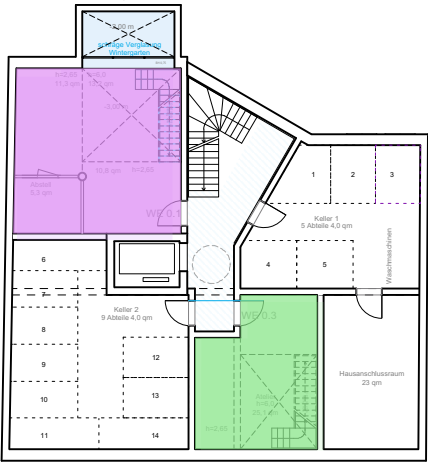
Die dargestellten Innenwände können nach
den individuellen Bedürfnissen der
Eigentümer:innen angepasst werden.

Preis: 618.690 Euro
(ca.8.200 Euro/m²)

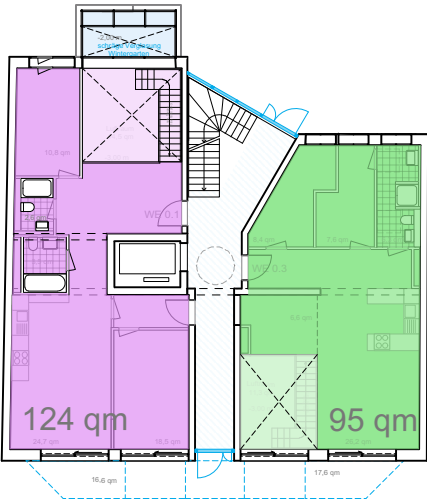
Grundriss M 1:100



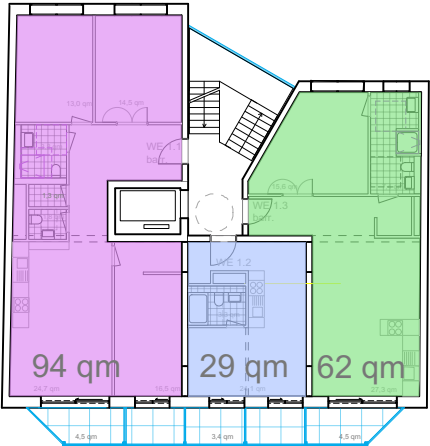
Übersicht
Größen + Lagebewertung



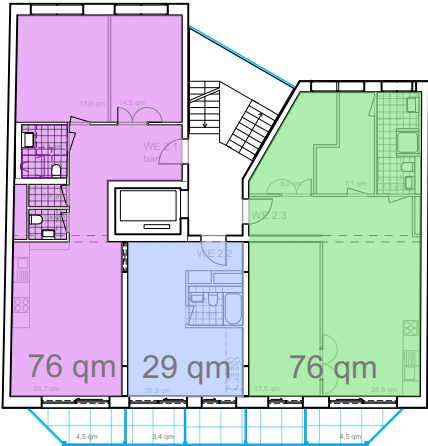
KG



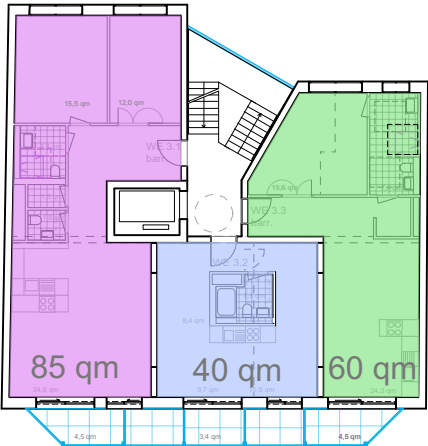
EG



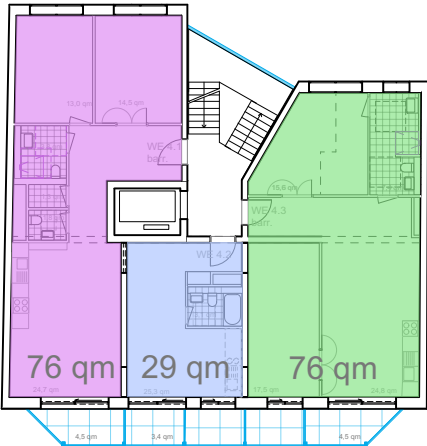
1.OG



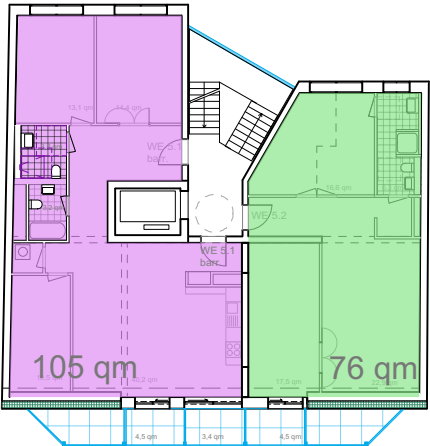
2.OG



3.OG



4.OG

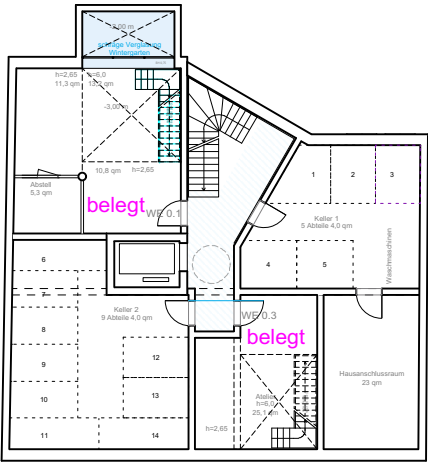


DG

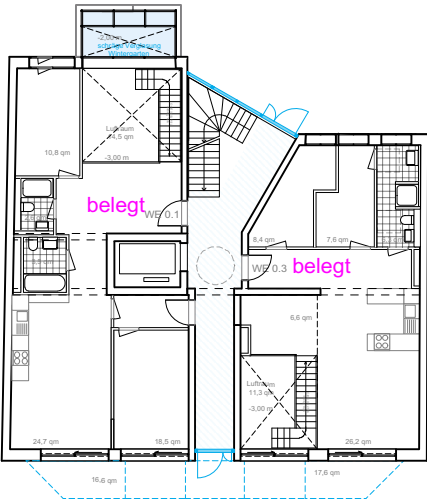
Steigung +500		Steigung +400	Steigung +500	
8.200		8.200		DG
7.200		7.400	7.200	4.OG
6.700		7.000	6.700	3.OG
6.200		6.600	6.200	2.OG
5.700		6.200	5.700	1.OG
5.200	5.200		5.200	EG
3.700			3.700	KG

Ansicht

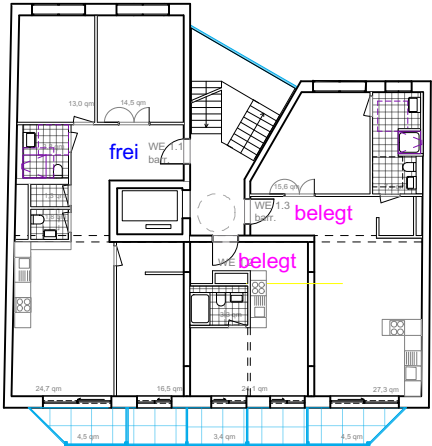
Übersicht
Belegung



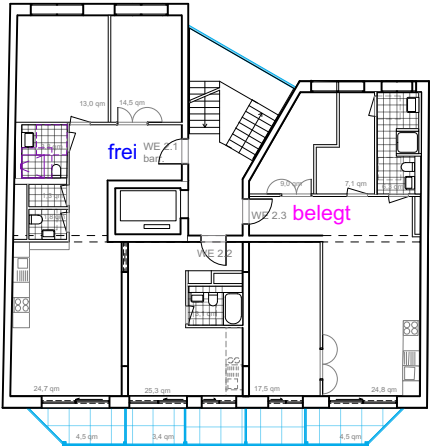
KG



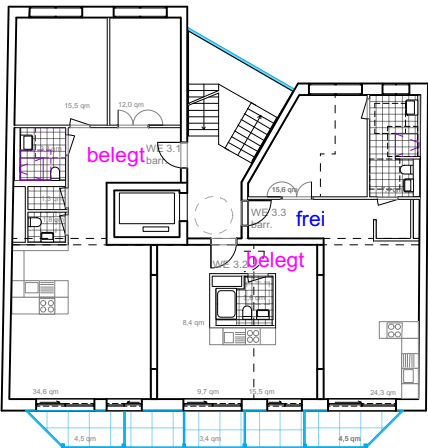
EG



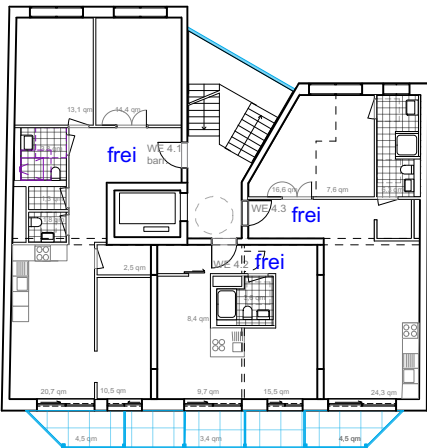
1.OG



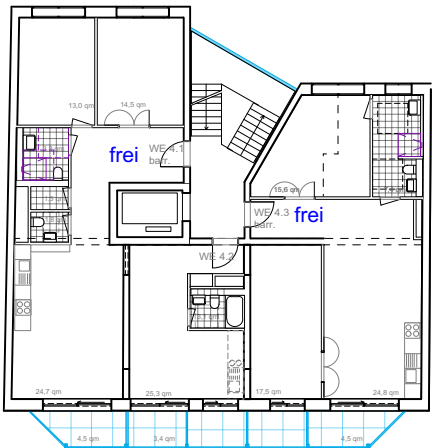
2.OG



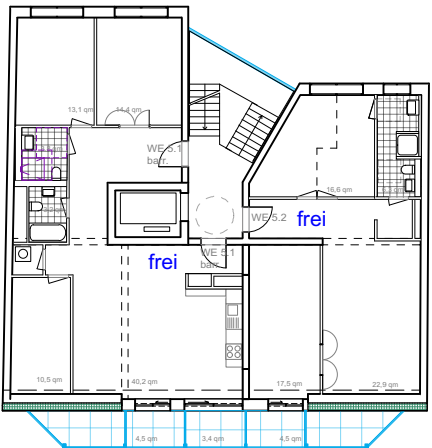
3.OG



Variante 1_4.OG



Variante 2_4.OG



DG



