

Nöldnerstraße 21

12.03.2026

ifau + eins punkt null

# Umgebung

Bahnhof Ostkreuz

Victoria Center

S Nöldnerplatz

NOE 21

S Rummelsburg

Max-Taut-Schule

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



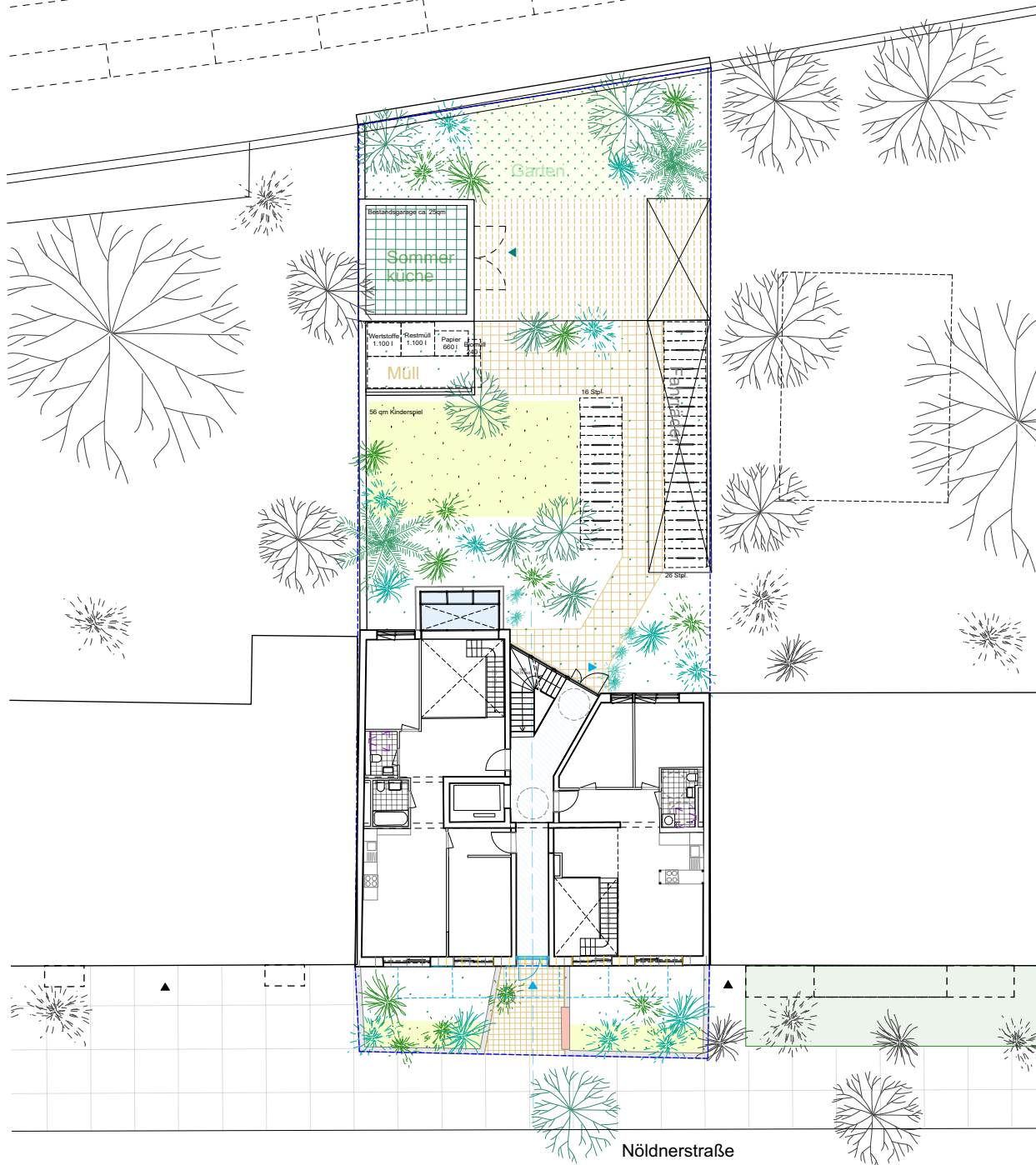
Nöldnerstraße 21  
12.03.2026



ifau + eins punkt null

# Rendering

# 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.

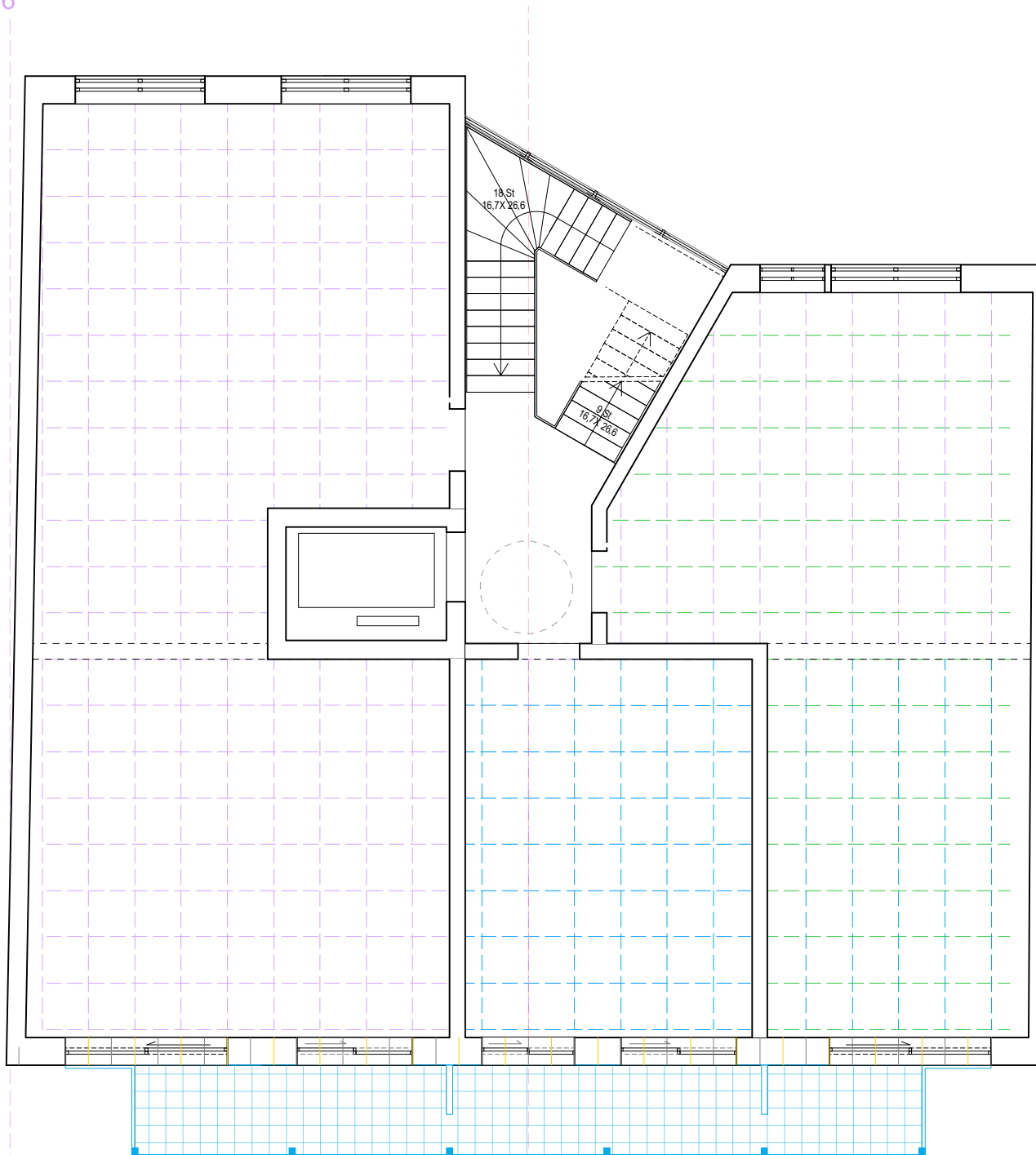
Im Norden grenzt das Grundstück an den Bahndamm der S-Bahn Richtung Lichtenberg, eine ungefähr vier Meter hohe Mauer begrenzt hier den Hof.

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

Regelgeschoss



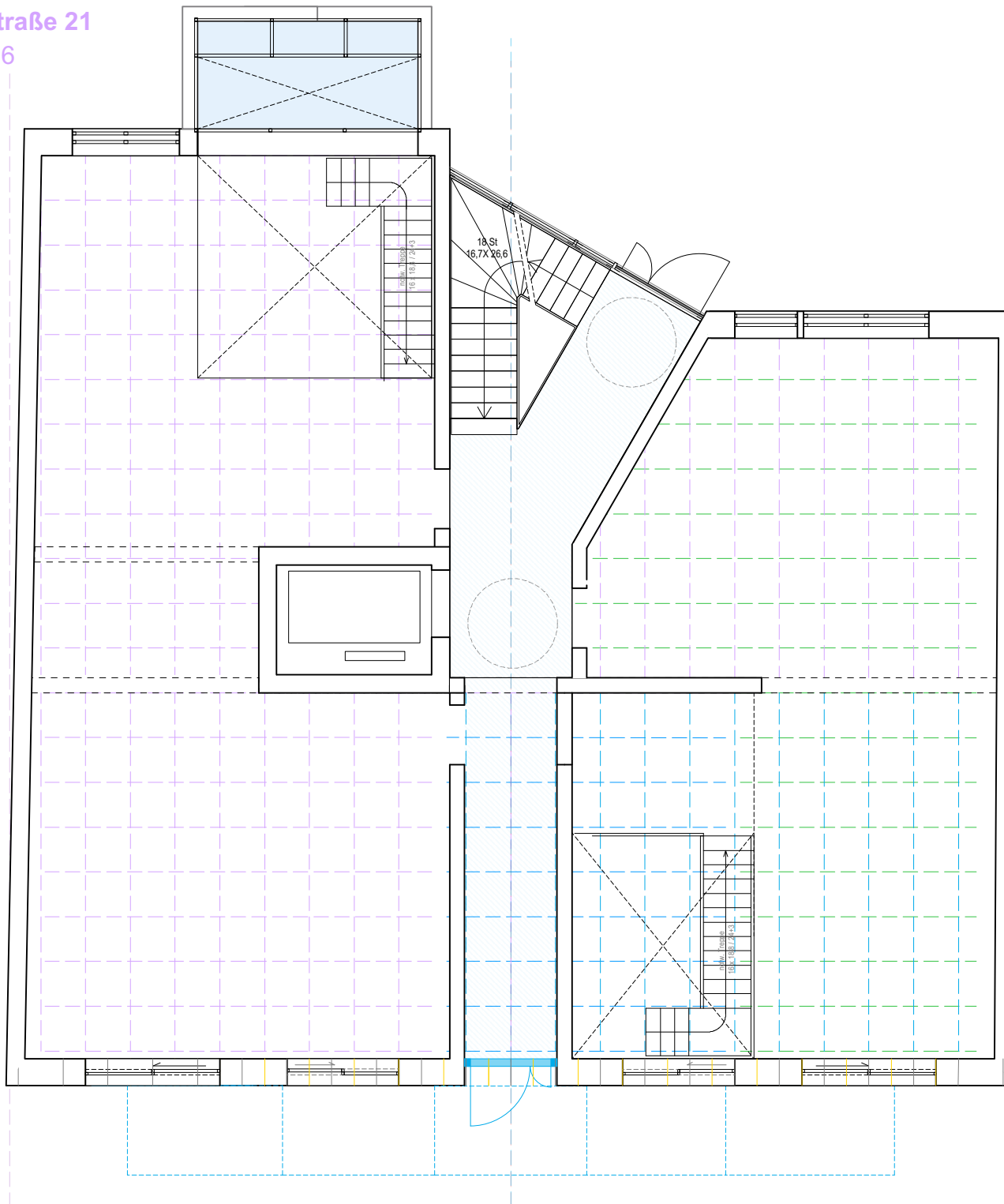
Das Haus wird von einem zentralen Treppenhaus erschlossen, das alle Geschosse über eine verglaste Fassade mit dem Innenhof verbindet. Daneben sind alle Wohnungen auch barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Während die Fassaden zur Straße im Süden von großen Fenstern und einem durchgehenden Balkon gegliedert 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



# Schema

Erdgeschoss



Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zum Hof und zu den Kellerräumen.  
Die beiden Wohnteliers 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



Nöldnerstraße 21  
12.03.2026

ifau + eins punkt null

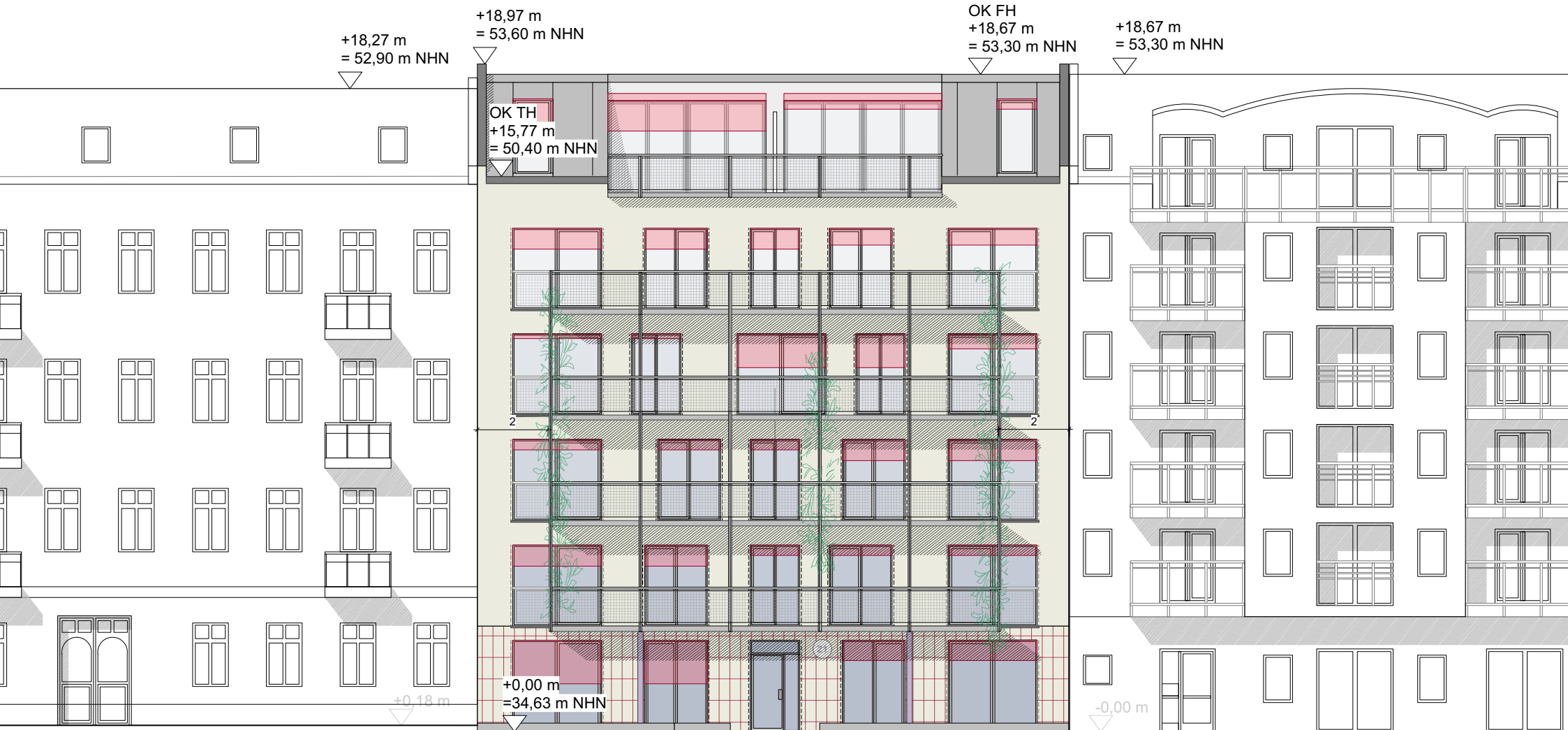
# Isometrie

## Variante: Balkontiefe 1,5m

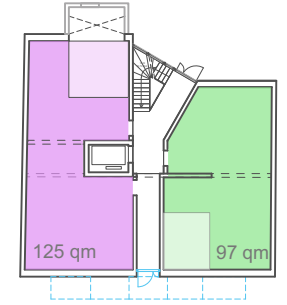
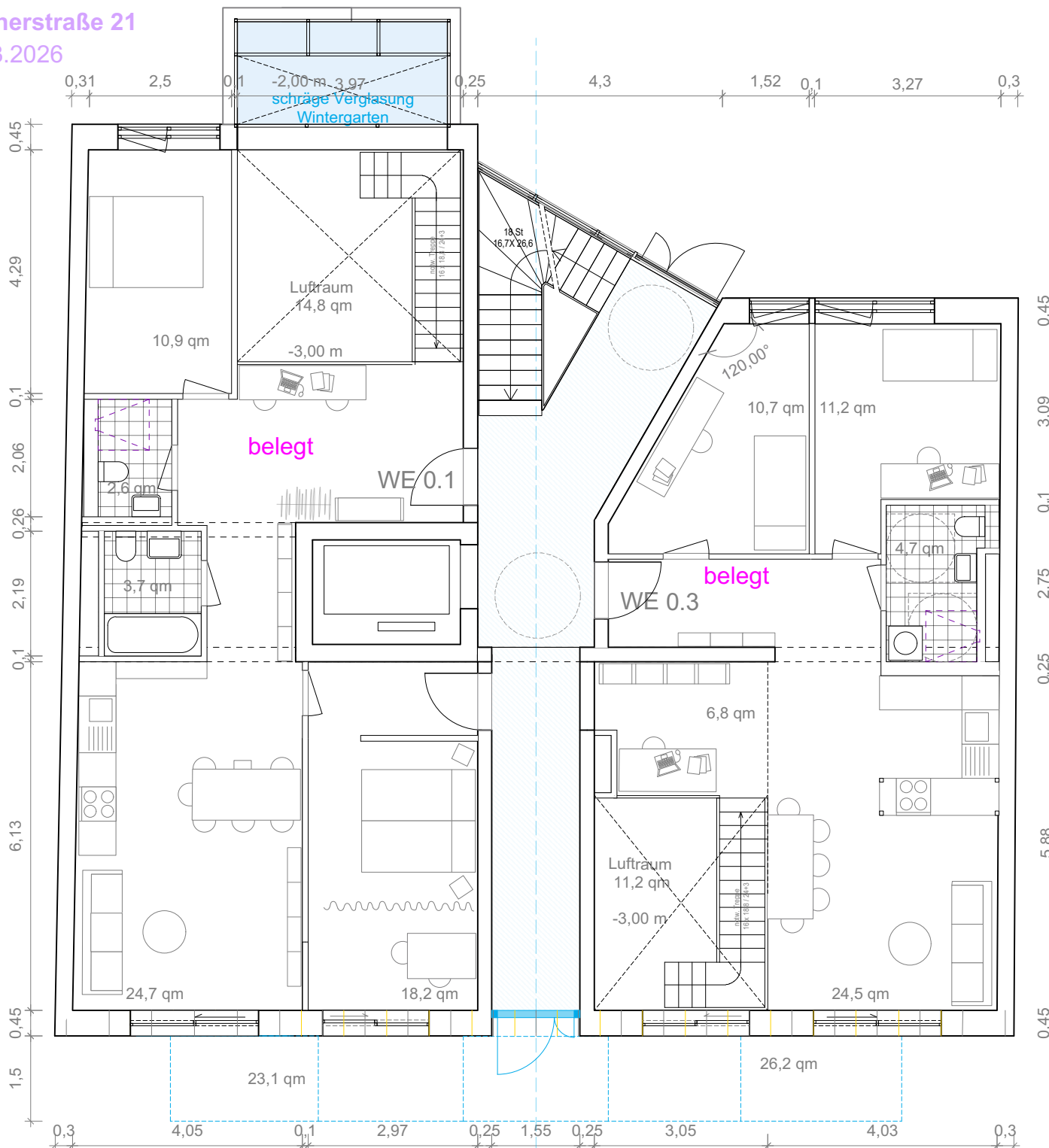




# Ansicht



# Erdgeschoss

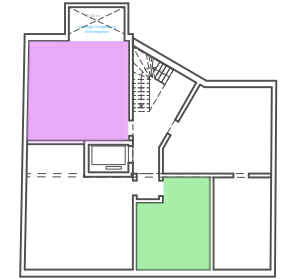
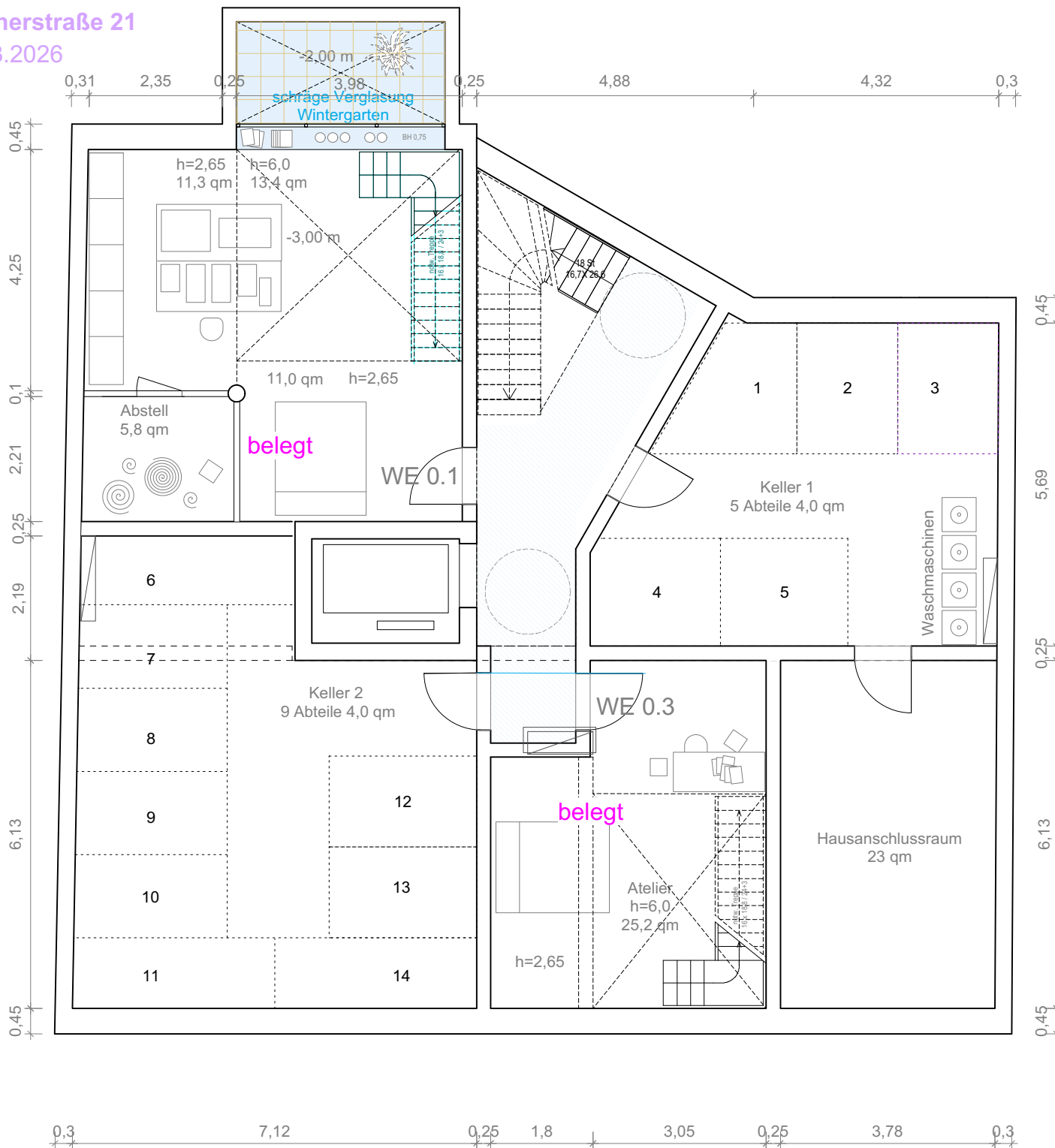


**WE 0.1**  
**Atelier links 125,1 qm**  
77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG  
+ 23,1 qm Garten (25%)  
+ 14,8 qm Luftraum

**WE 0.3**  
**Atelier rechts 97,3 qm**  
65,5 qm im EG+ 25,2 qm im KG  
+ 26,2 qm Garten (25%)  
+ 11,2 qm Luftraum



# Kellergeschoss

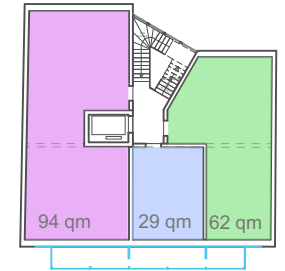
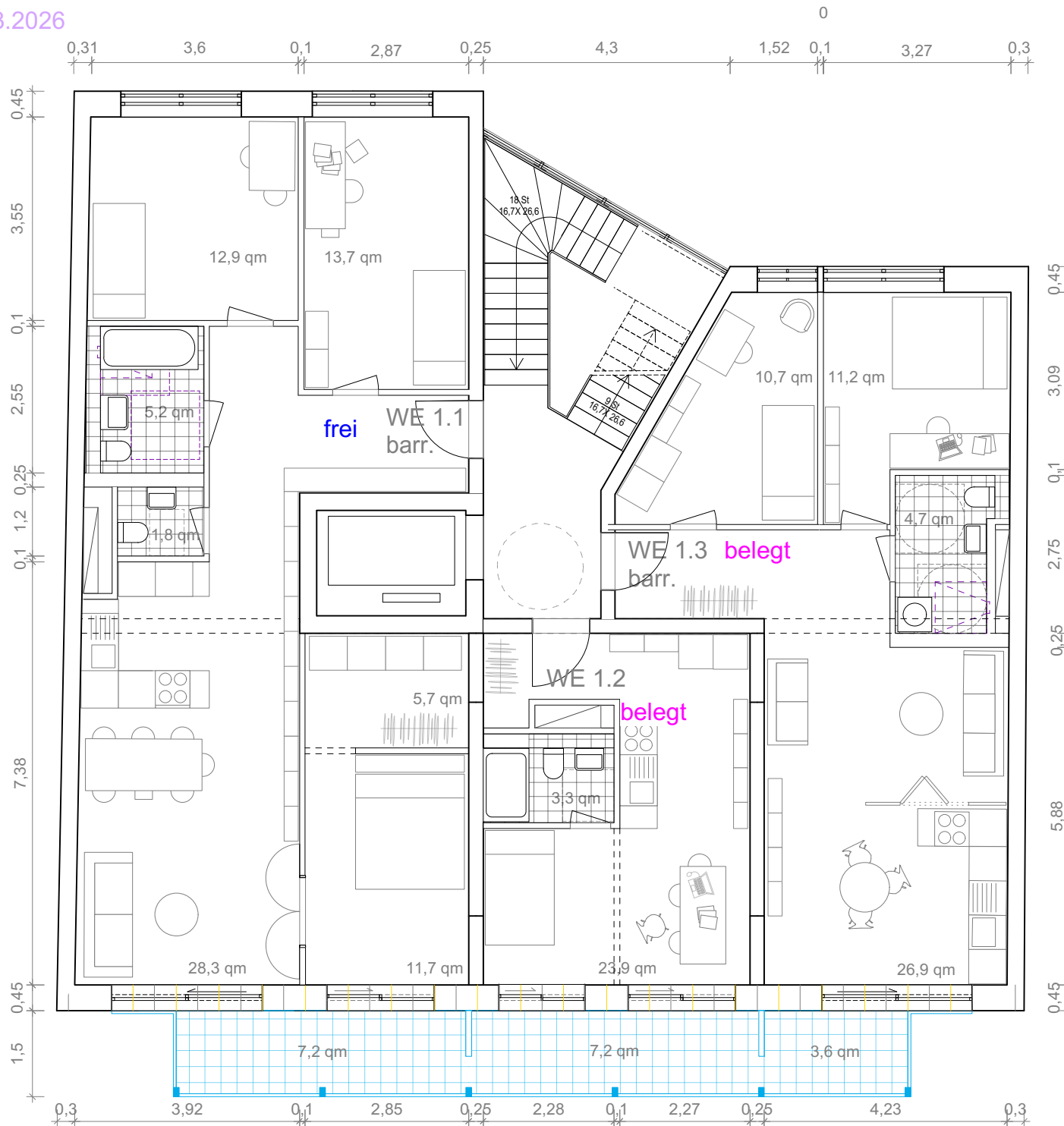


**WE 0.1**  
**Atelier links 125,1 qm**  
77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG  
+ 23,1 qm Garten (25%)  
+ 14,8 qm Luftraum

**WE 0.3**  
**Atelier rechts 97,3 qm**  
65,5 qm im EG+ 25,2 qm im KG  
+ 26,2 qm Garten (25%)  
+ 11,2 qm Luftraum



# 1.Obergeschoss



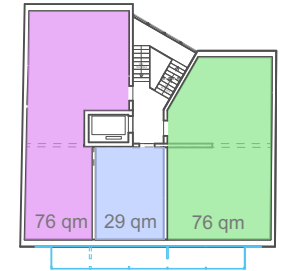
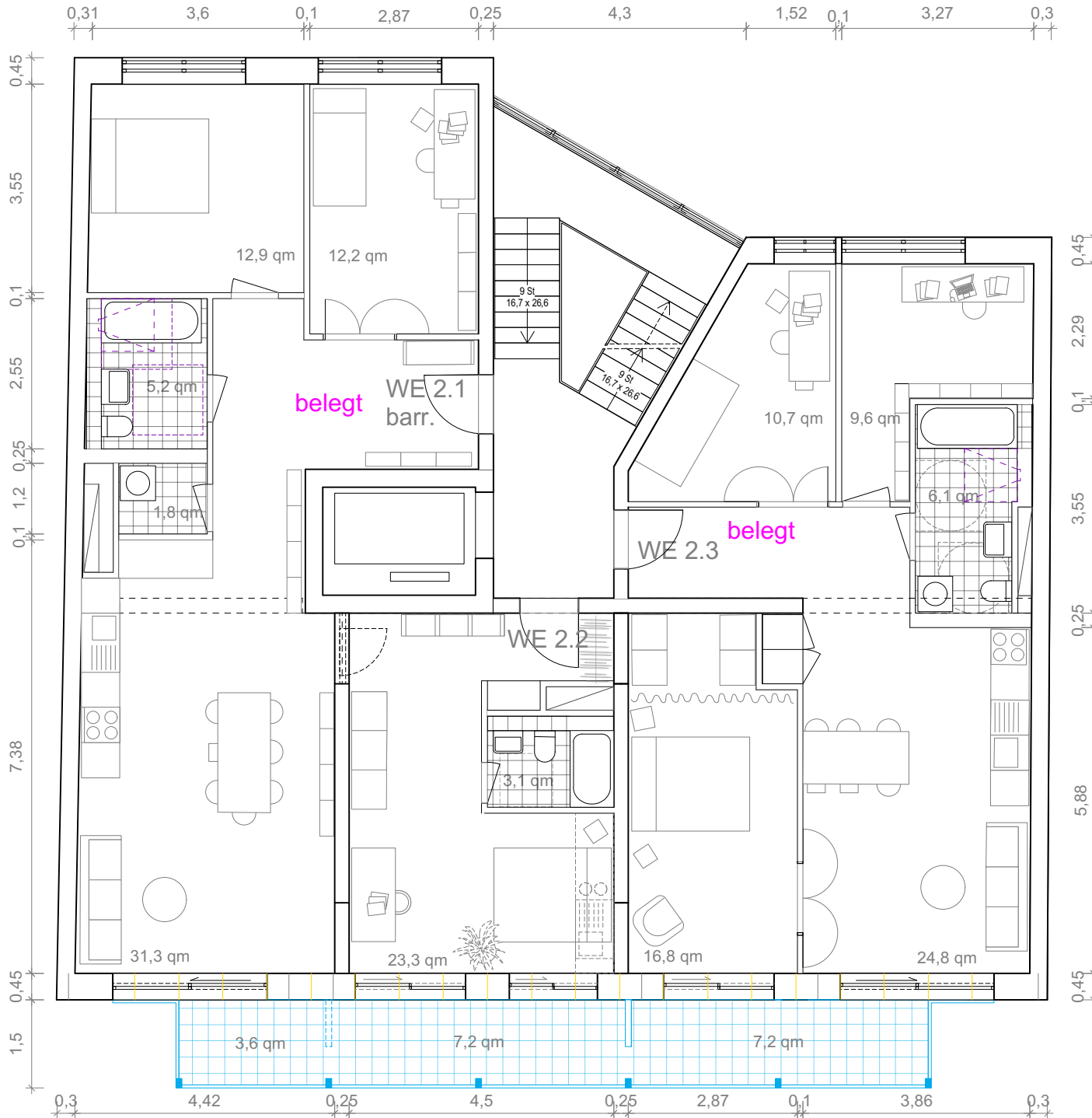
**WE 1.1**  
**Wohnung links 94,3 qm**  
90,7 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 1.2**  
**Wohnung Mitte 30,8 qm**  
27,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 1.3**  
**Wohnung rechts 62,9 qm**  
61,1 qm + 3,6 qm Balkon (50%)



# 2.Obergeschoss



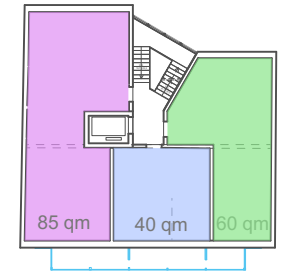
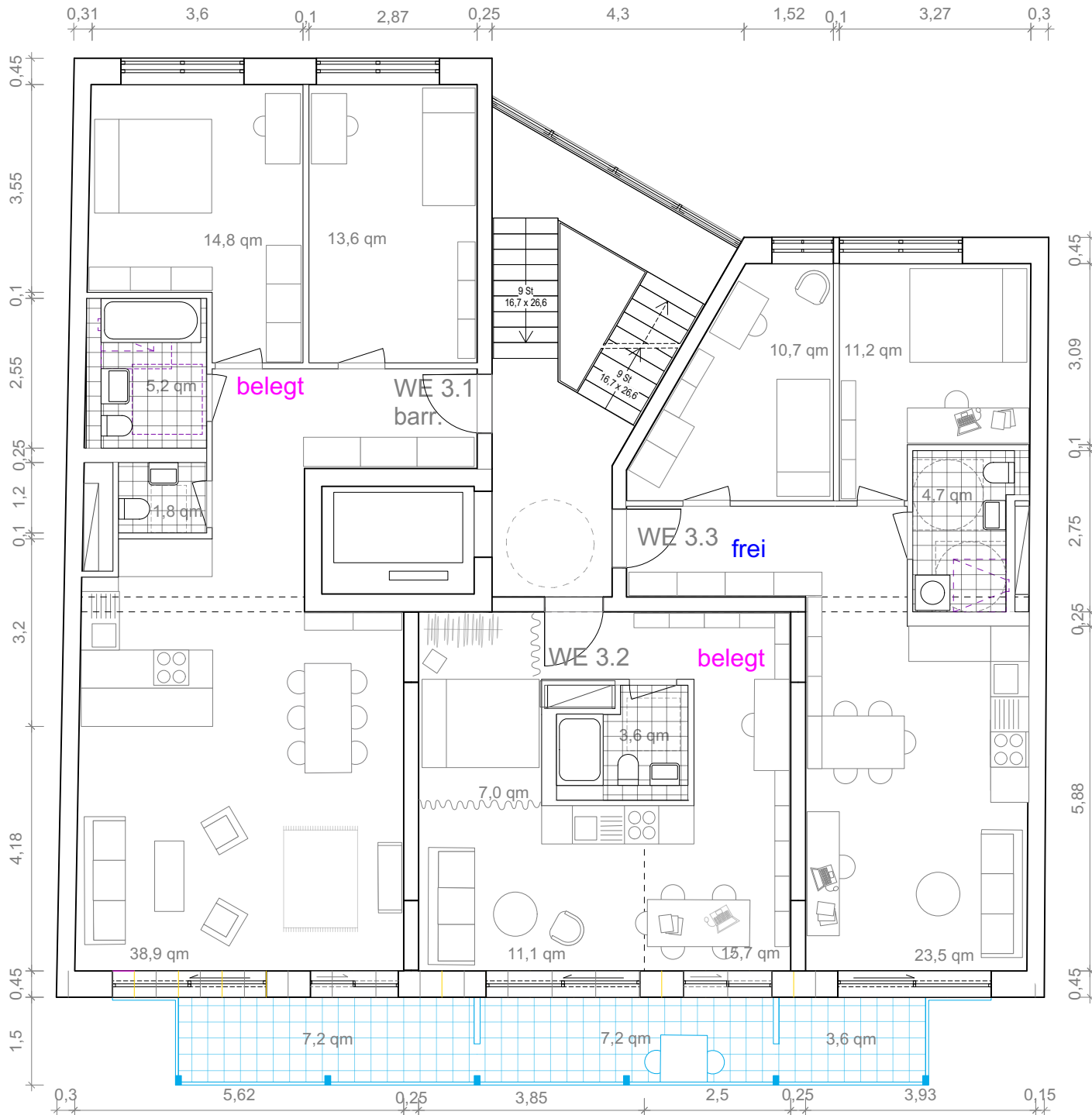
**WE 2.1**  
Wohnung links ca 108,3 qm  
76,5 qm + 3,6 qm Balkon (50%)  
+ 26,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 2.2**  
Wohnung Mitte 30 qm  
ist Teil der WE 2.1

**WE 2.3**  
Wohnung rechts 79,7 qm  
76,1 qm + 7,2 qm Balkon (50%)



# 3.Obergeschoss



**WE 3.1**  
**Wohnung links 87,5 qm**  
83,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)  
37,6 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

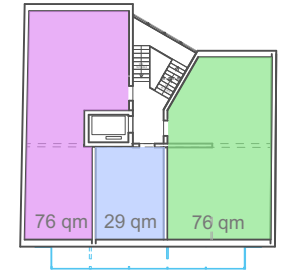
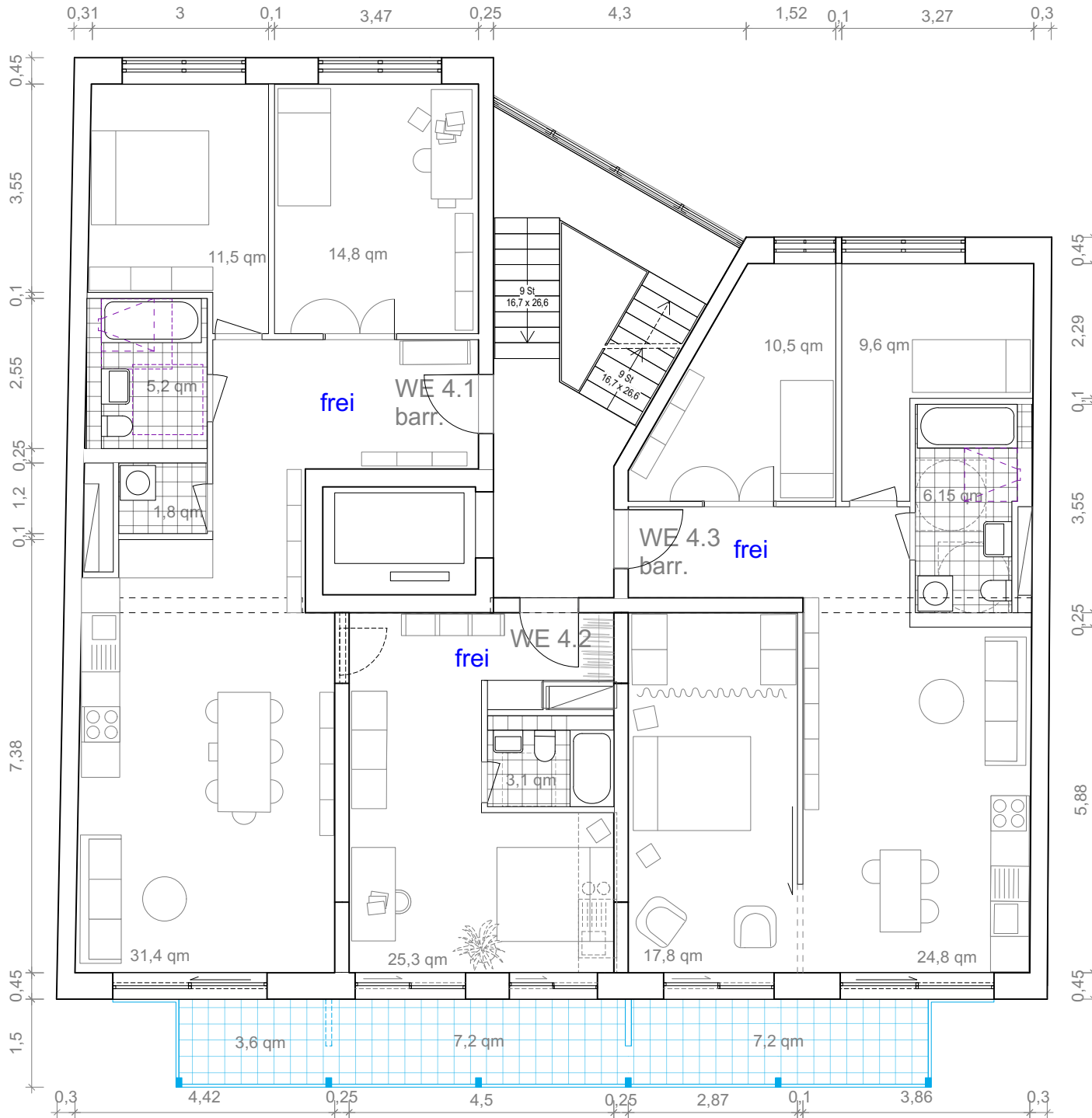
**WE 3.2**  
**Wohnung Mitte 41,2 qm**  
ist Teil der Wohnung 3.1

**WE 3.3**  
**Wohnung rechts 60,0 qm**  
58,2 qm + 3,6 qm Balkon (50%)



# 4.Obergeschoss Variante 2

Mitte Teil der Westwohnung



**WE 4.1**  
**Wohnung links 108,3 qm**  
76,5 qm + 3,6 qm Balkon (50%)  
+ 26,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 4.2**  
**Wohnung Mitte 30 qm**  
ist Teil der WE 4.1

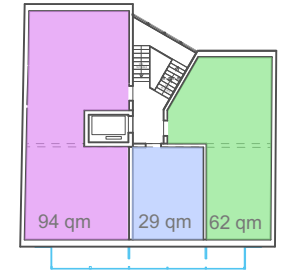
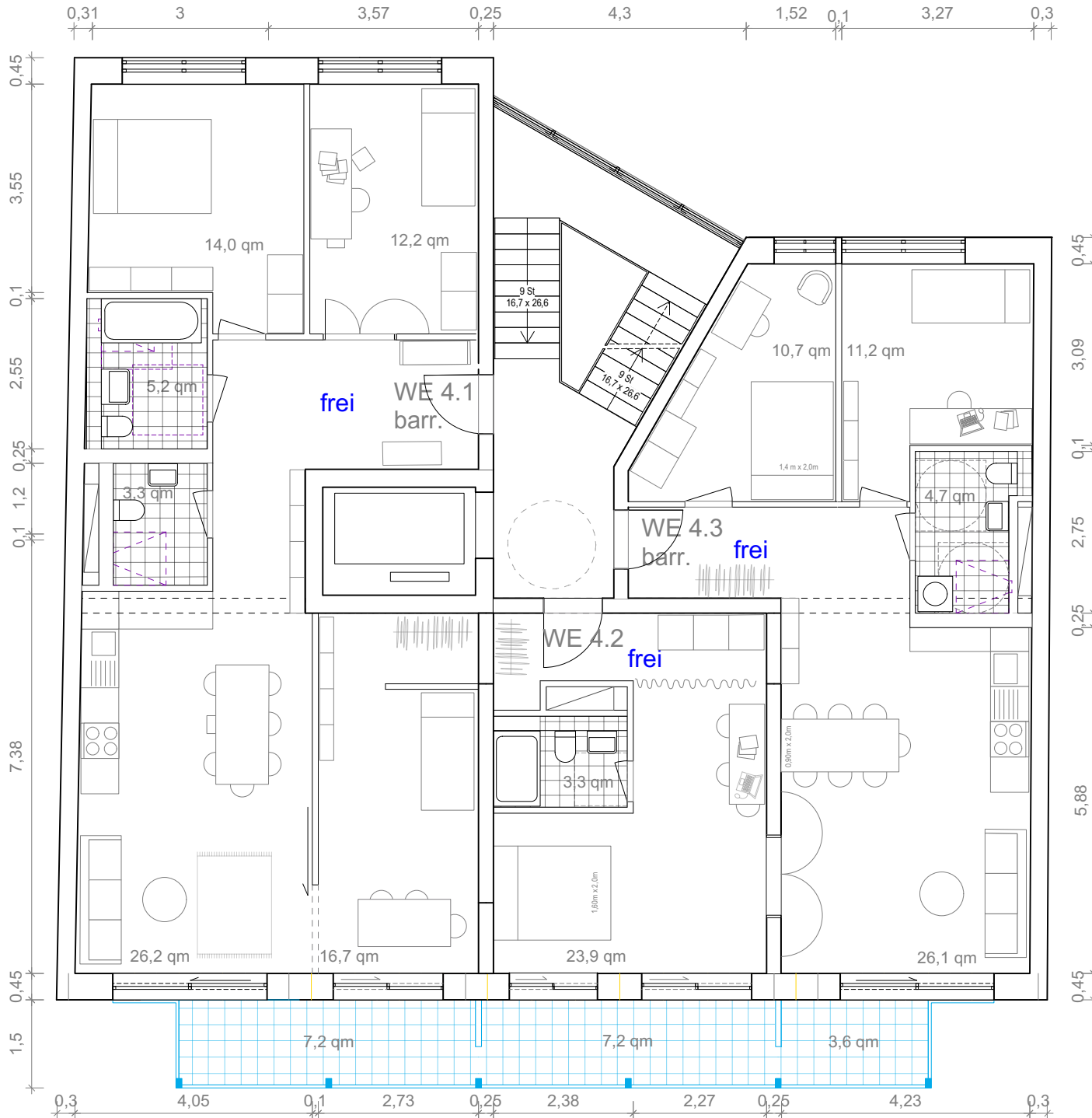
**WE 4.3**  
**Wohnung rechts 79,5 qm**  
75,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

Grundriss M 1:100



# 4. Obergeschoss Variante 3

Mitte Teil der Ostwohnung



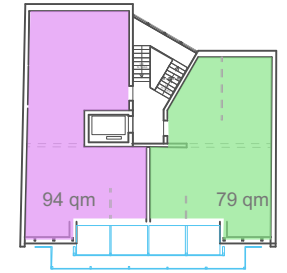
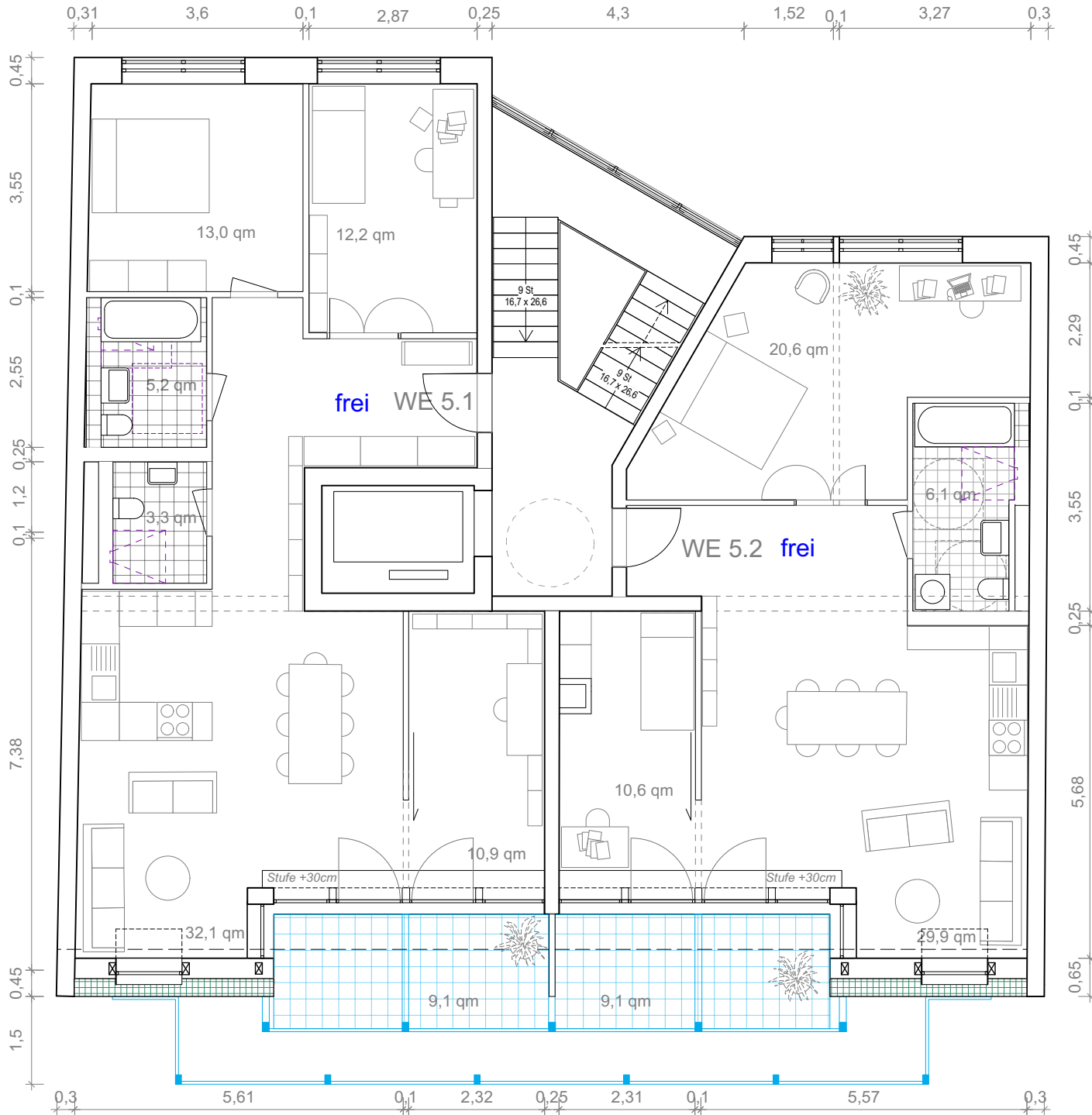
**WE 4.1**  
**Wohnung links 94,5 qm**  
90,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)  
27,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 4.2**  
**Wohnung Mitte 30,8 qm**  
ist Teil der WE 4.1

**WE 4.3**  
**Wohnung rechts 62,1 qm**  
60,3 qm + 3,6 qm Balkon (50%)



# Dachgeschoss A

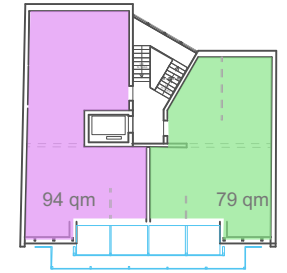
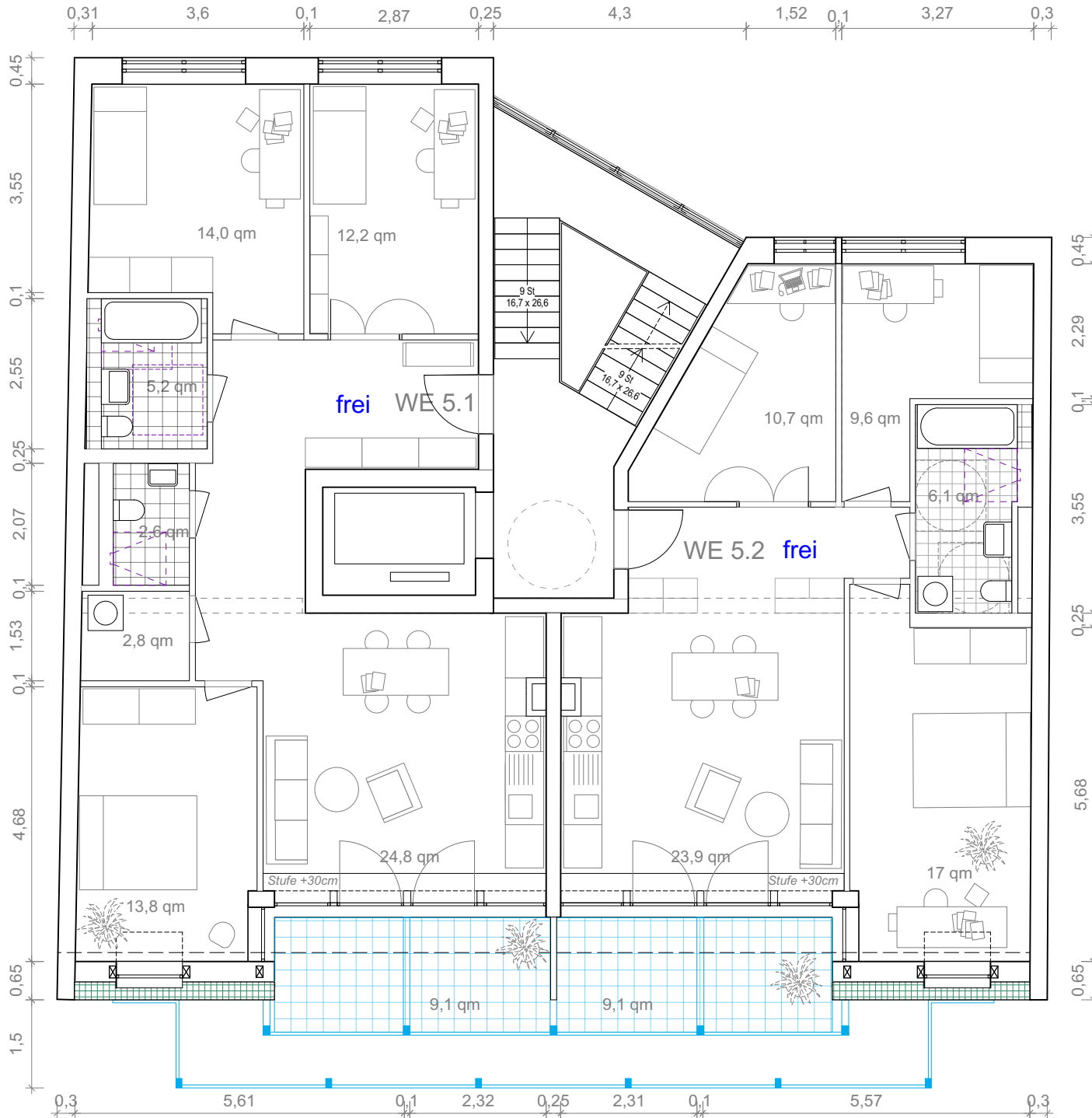


**WE 5.1**  
**Wohnung links 94,3 qm**  
89,7 qm + 9,1 qm Balkon (50%)

**WE 5.2**  
**Wohnung rechts 79,1 qm**  
74,5 qm + 9,1 qm Balkon (50%)



# Dachgeschoss B



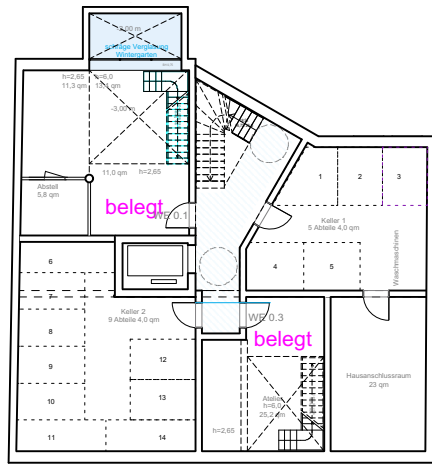
**WE 5.1**  
**Wohnung links 94,3 qm**  
89,7 qm + 9,1 qm Balkon (50%)

**WE 5.2**  
**Wohnung rechts 79,1 qm**  
74,5 qm + 9,1 qm Balkon (50%)

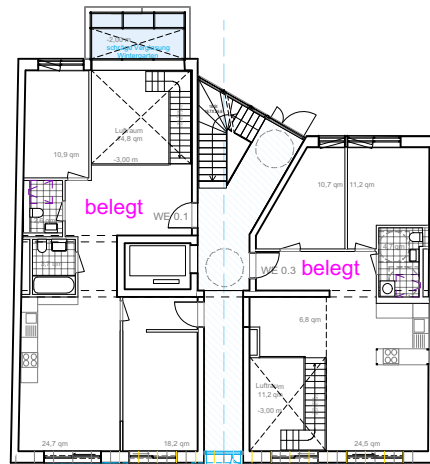


# Übersicht

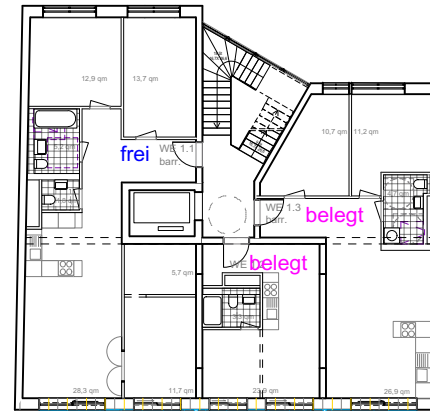
Belegung



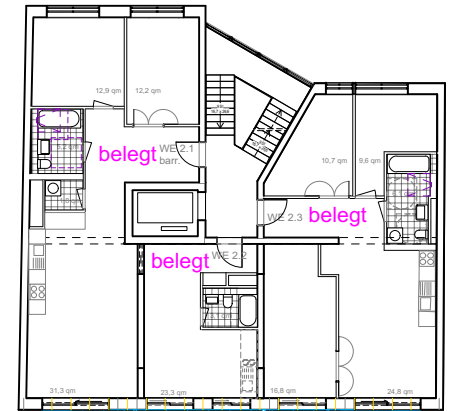
KG



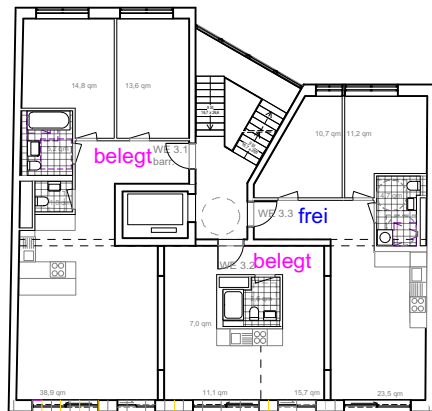
EG



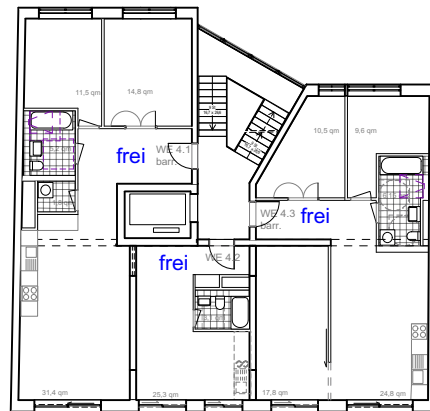
1.OG



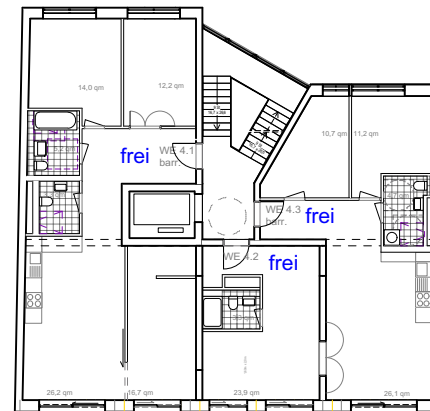
2.OG



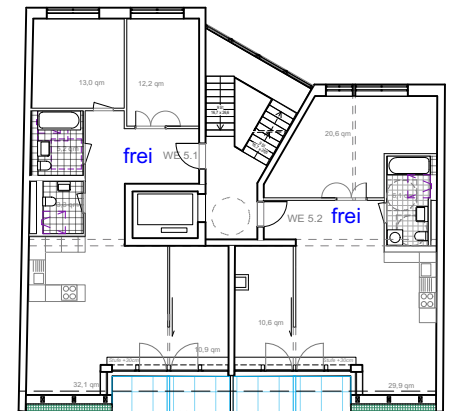
3.OG



Variante 2\_4.OG



Variante 3\_4.OG

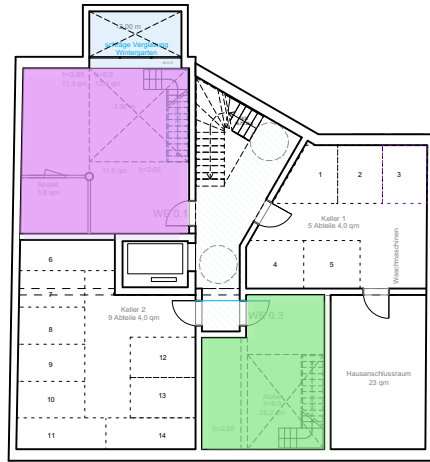


DG

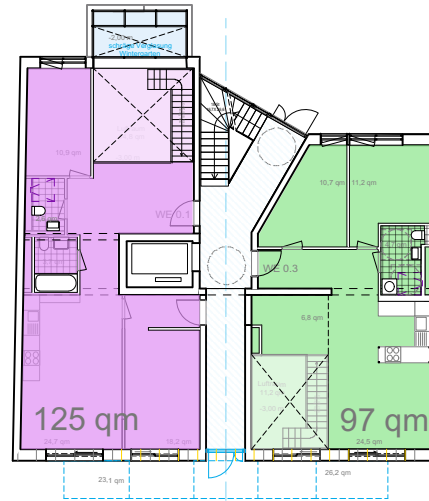


# Übersicht

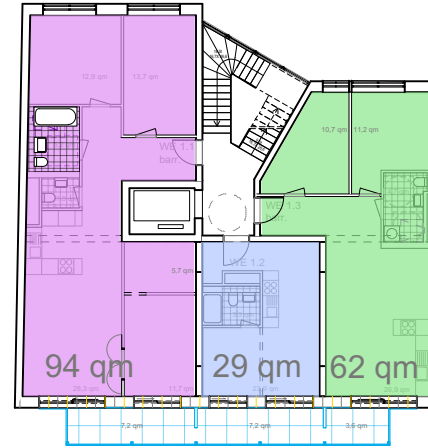
Größen + Lagebewertung



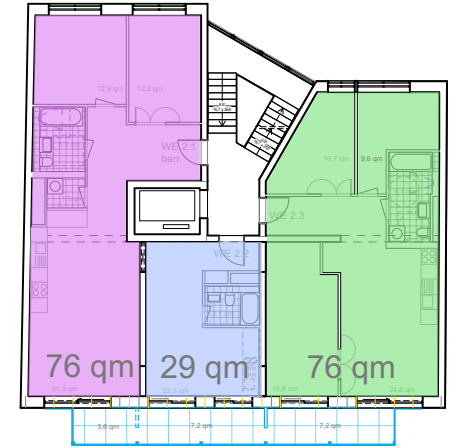
KG



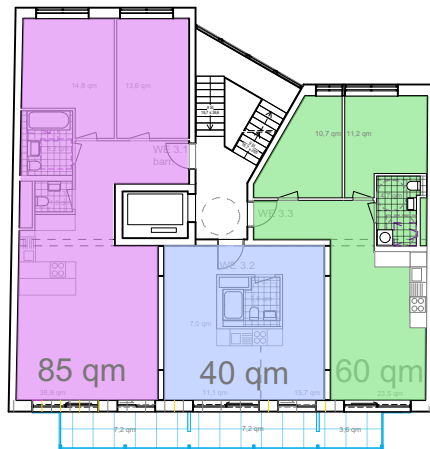
EG



1.OG



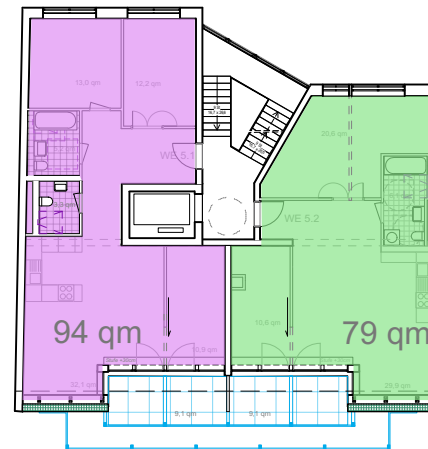
2.OG



3.OG



Var 3\_4.OG



DG

Steigerung +500		Steigerung +400	Steigerung +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

