

Nöldnerstraße 21
08.06.2026

ifau + eins punkt null

Umgebung

Bahnhof Ostkreuz

Victoria Center

S Nöldnerplatz

NOE 21

S Rummelsburg

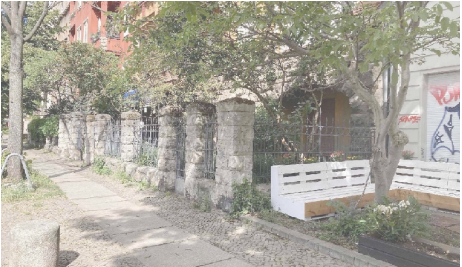
Max-Taut-Schule

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







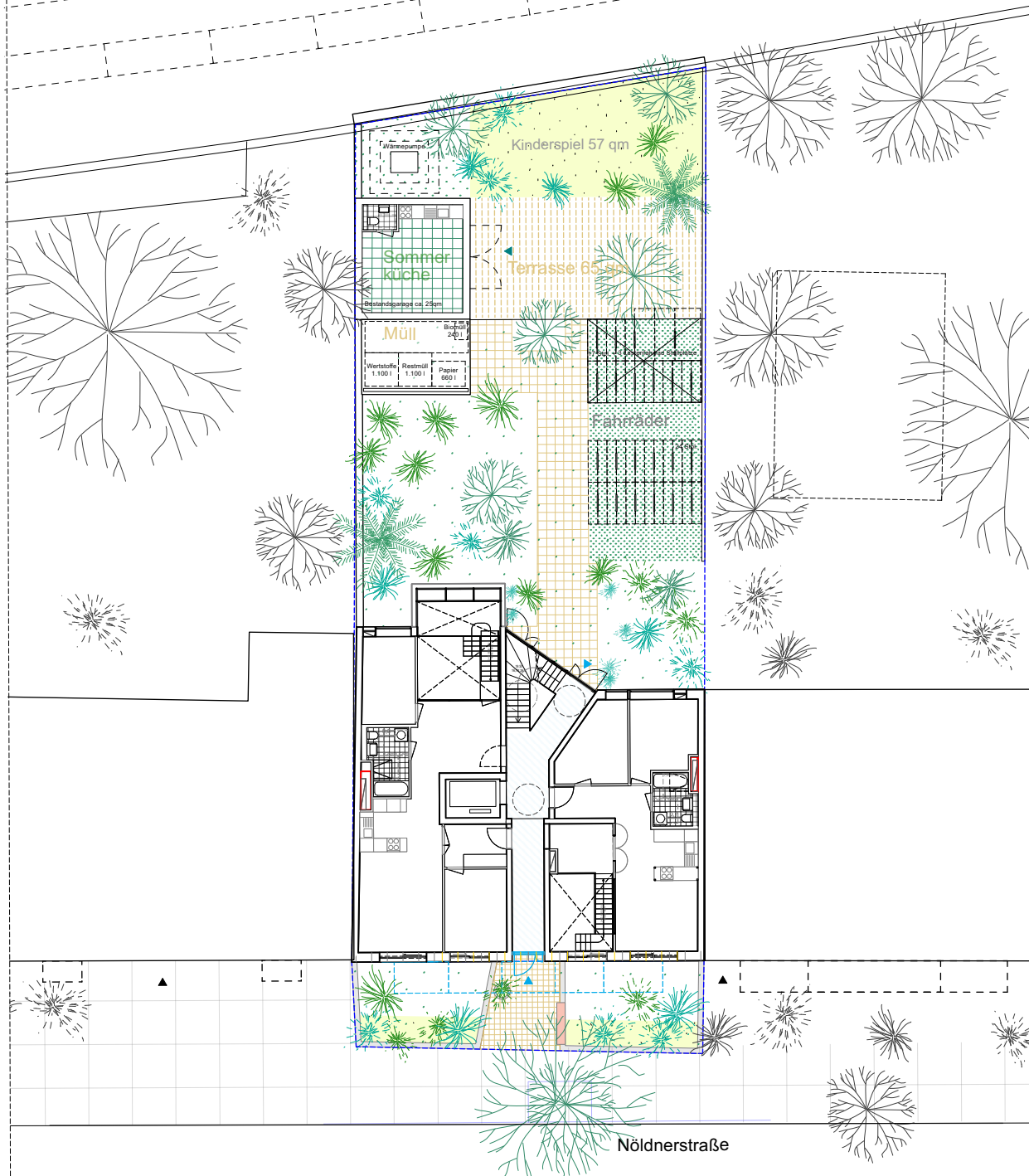
Nöldnerstraße 21
08.06.2026

ifau + eins punkt null

Rendering



Lageplan

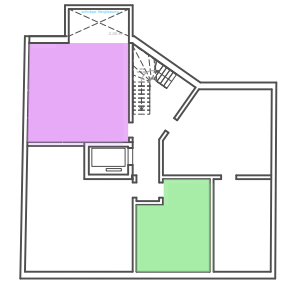
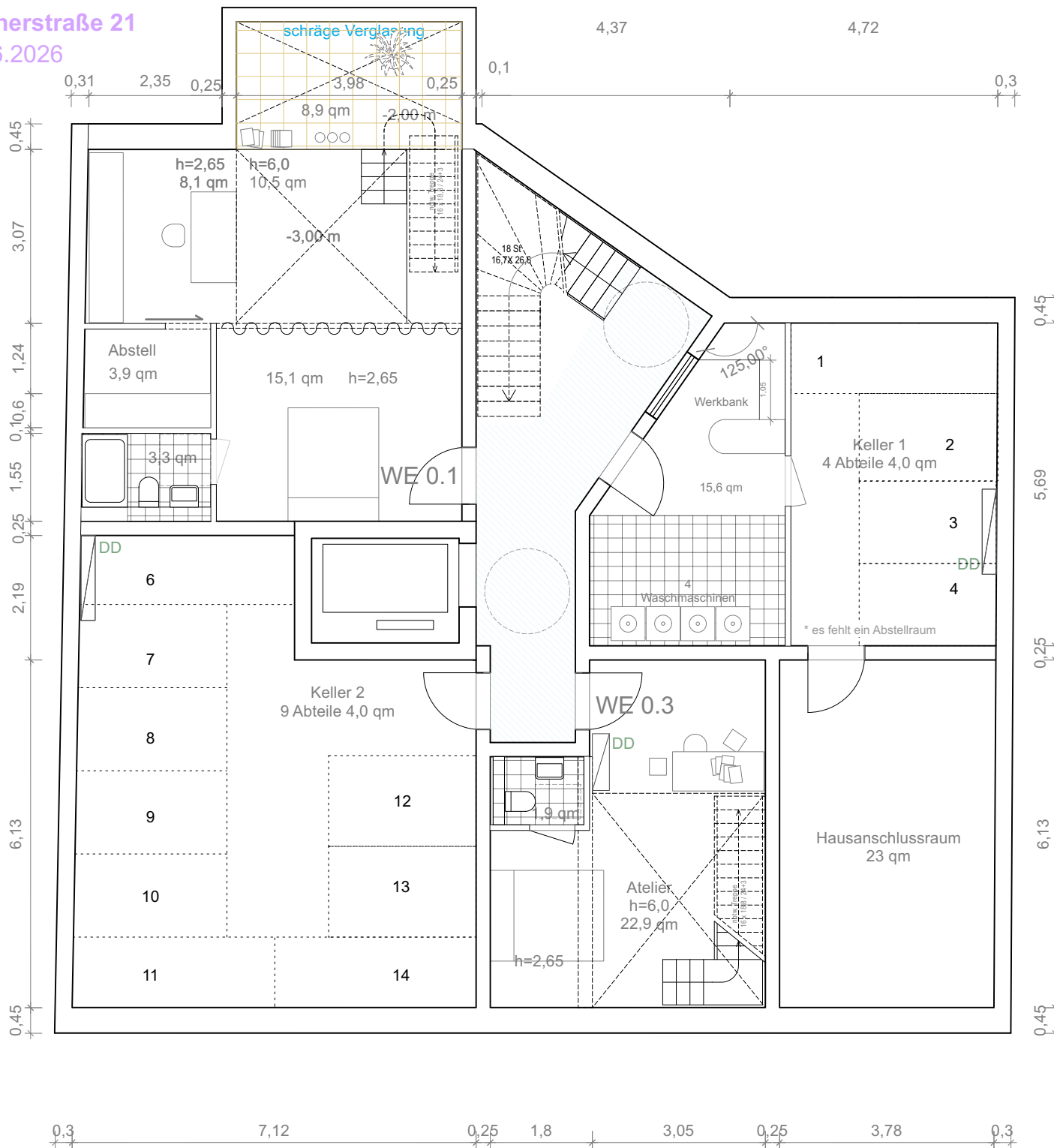


Das Grundstück in der Nöldnerstraße liegt zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern, das neue Gebäude passt sich in seiner Tiefe an die Nachbarn an. Nach Süden zur Straße befinden sich kleine Vorgärten um den Nutzungen im Erdgeschoss mehr Privatsphäre ermöglicht. In den oberen Geschossen planen wir großzügige 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. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige Garagen. Ein Teil der Garagen wird erhalten und zu einer Sommerküche mit einer großen Verglasung zum Hof hin ausgebaut. Hier kann sich die Haugemeinschaft treffen oder feiern. Die Fahrradstellplätze sind entlang des Weges angeordnet. Der Rest der Hoffläche wird entsiegelt und begrünt.



Kellergeschoss

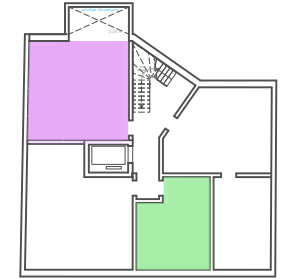
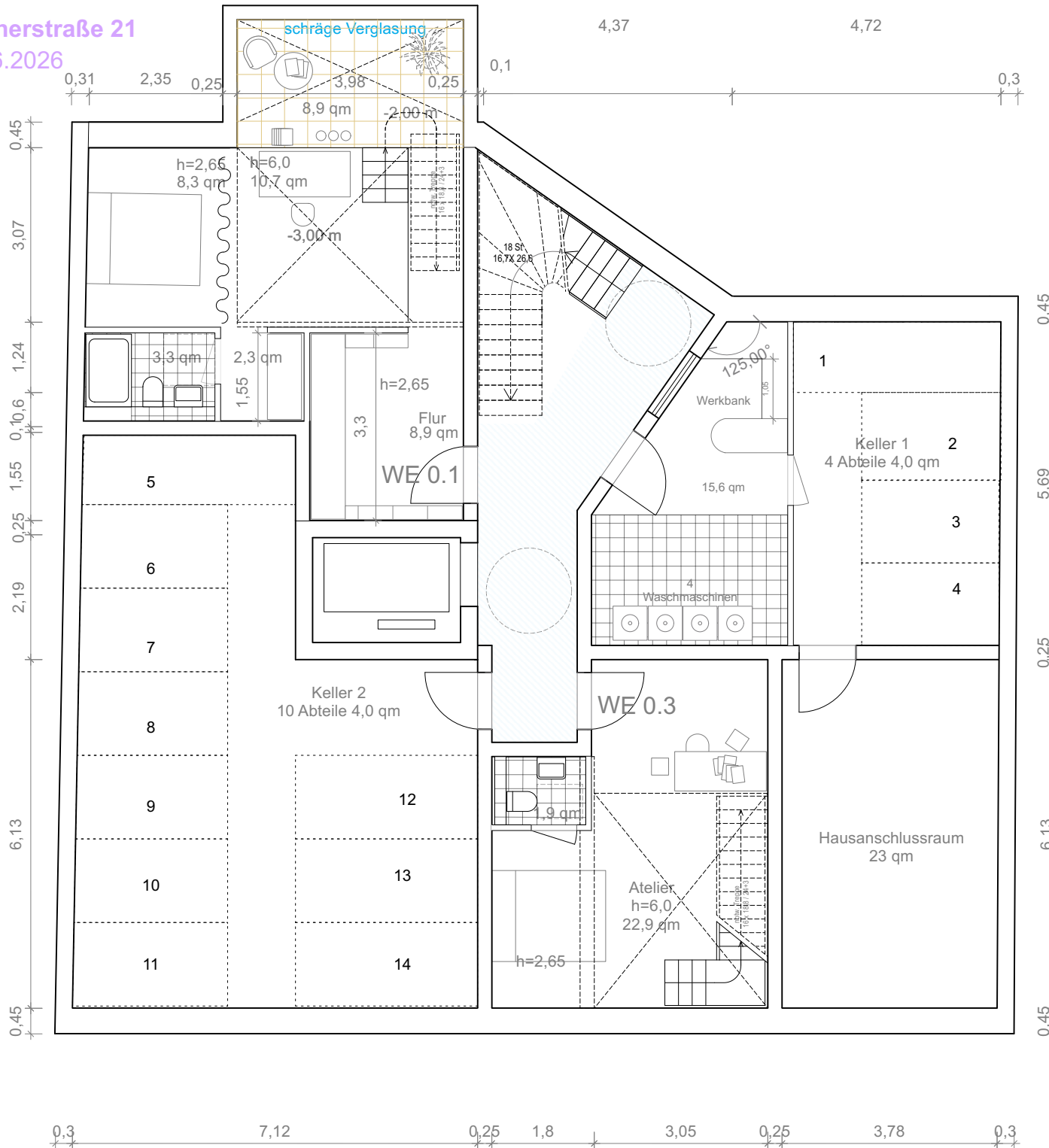


WE 0.1
Atelier links 135,9 qm
80,1 qm im EG + 50,0 qm im KG
+ 23,1 qm Garten (25%)
+21,0 qm Luftraum

WE 0.3
Atelier rechts 97,3 qm
65,8 qm im EG + 24,9 qm im KG
+ 26,2 qm Garten (25%)
+11,2 qm Luftraum



Kellergeschoss V2

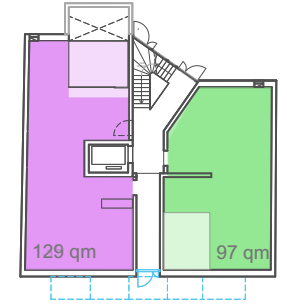
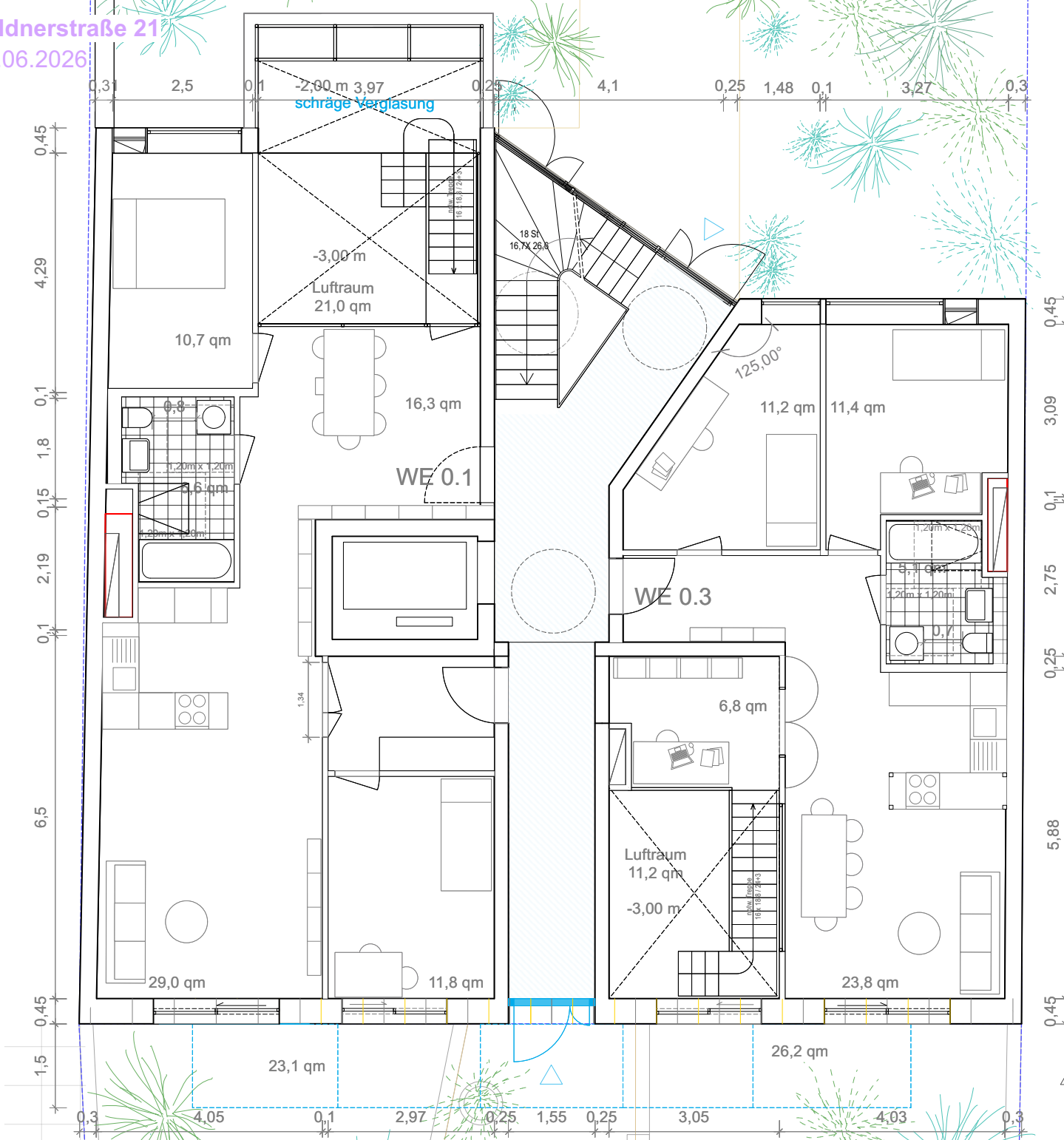


WE 0.1
Atelier links 135,9 qm
80,1 qm im EG + 50,0 qm im KG
+ 23,1 qm Garten (25%)
+21,0 qm Luftraum

WE 0.3
Atelier rechts 97,3 qm
65,8 qm im EG + 24,9 qm im KG
+ 26,2 qm Garten (25%)
+11,2 qm Luftraum



Erdgeschoss

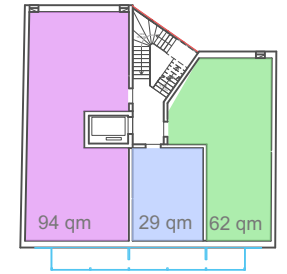
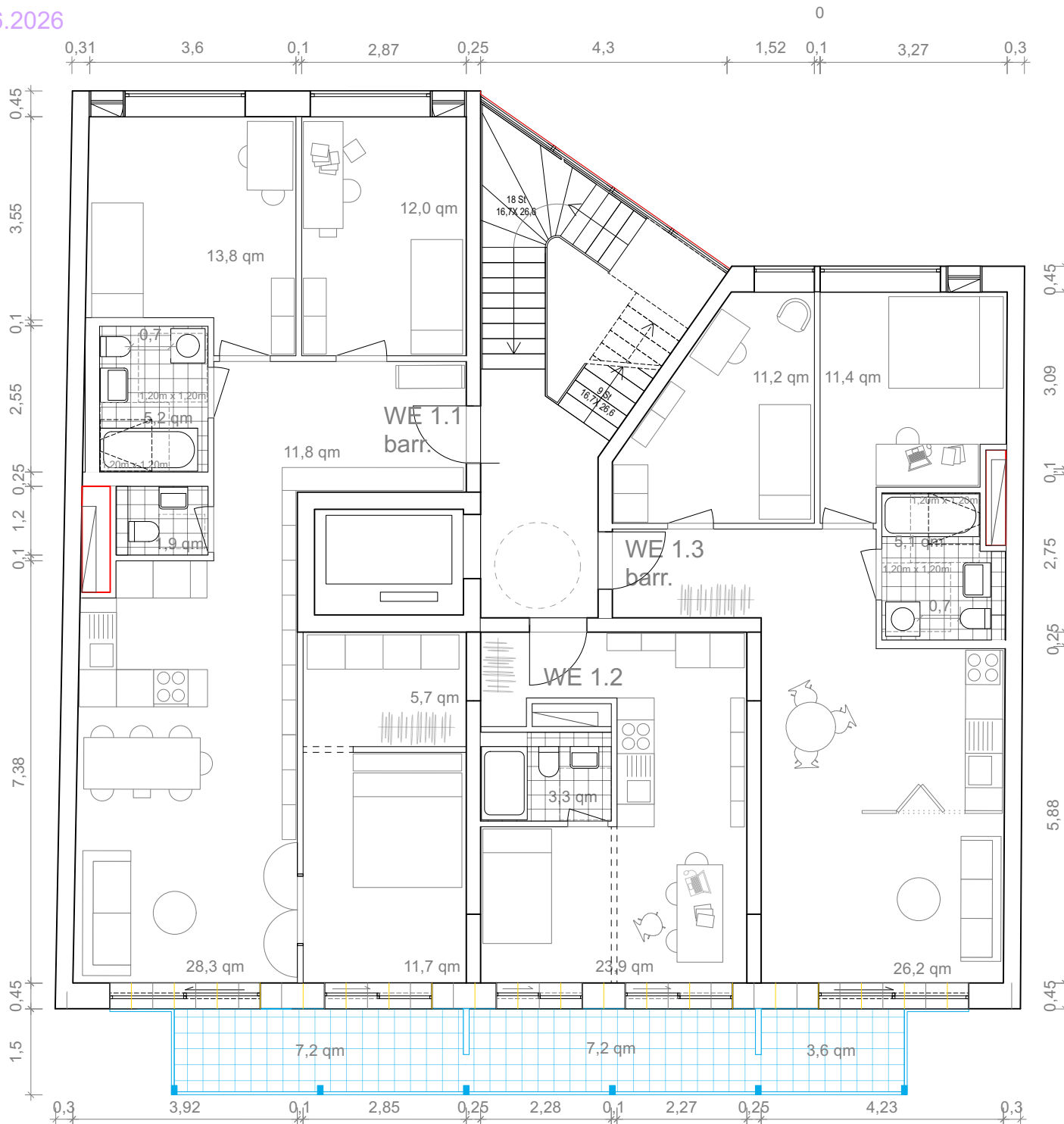


WE 0.1
Atelier links 136,9 qm
80,5 qm im EG + 50,0 qm im KG
+ 23,1 qm Garten (25%)
+ 21,0 qm Luftraum

WE 0.3
Atelier rechts 97,3 qm
65,8 qm im EG + 24,9 qm im KG
+ 26,2 qm Garten (25%)
+ 11,2 qm Luftraum



1.Obergeschoss



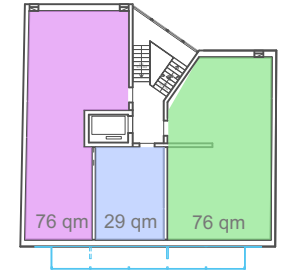
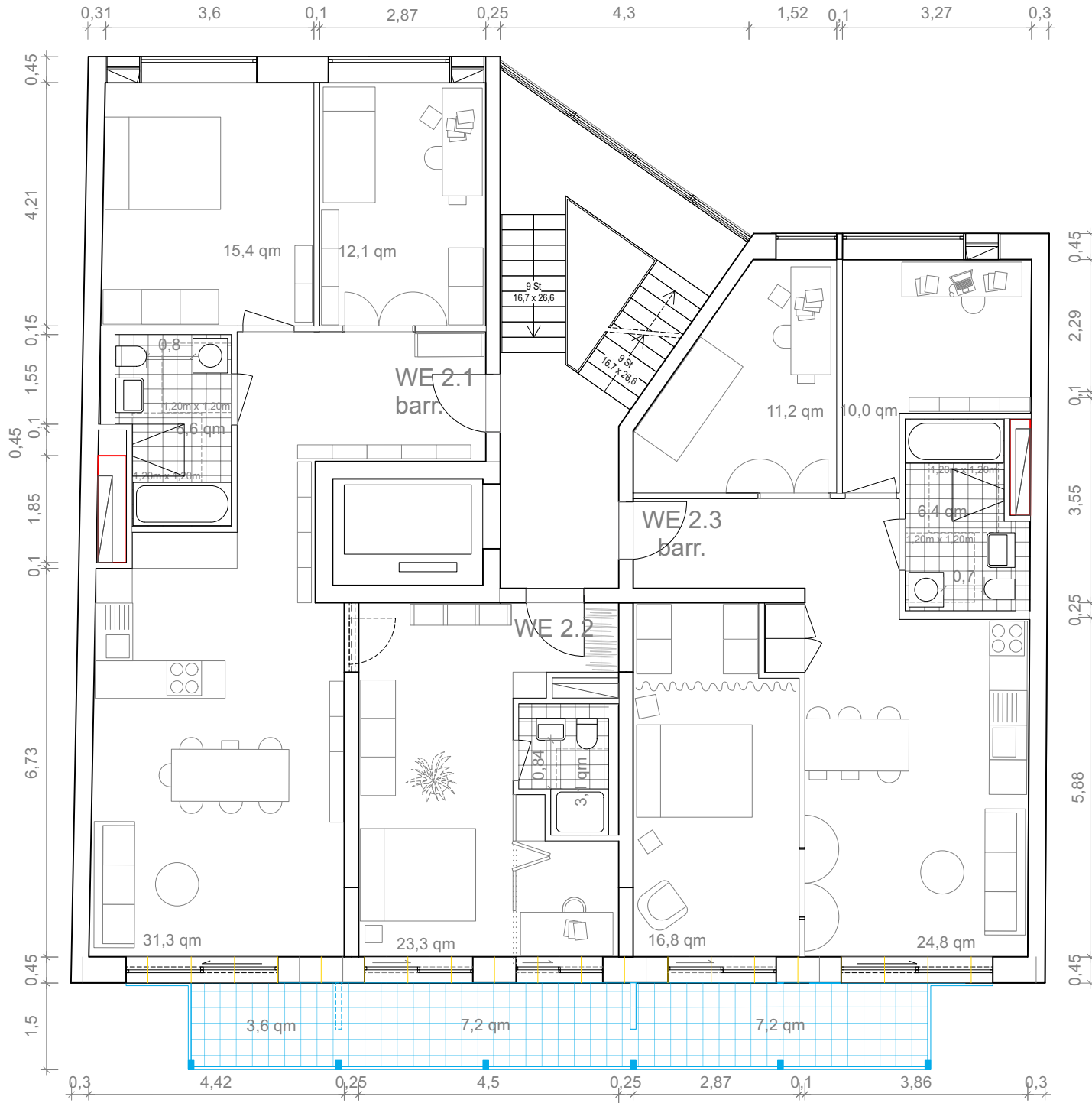
WE 1.1
Wohnung links 94,0 qm
90,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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

WE 1.3
Wohnung rechts 62,8 qm
61,0 qm + 3,6 qm Balkon (50%)



2.Obergeschoss



WE 2.1
Wohnung links ca 108,2 qm

76,3 qm + 3,6 qm Balkon (50%)
+ 26,5 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

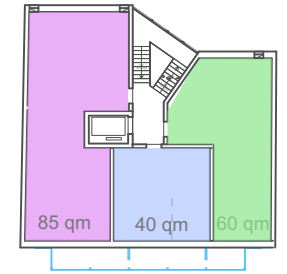
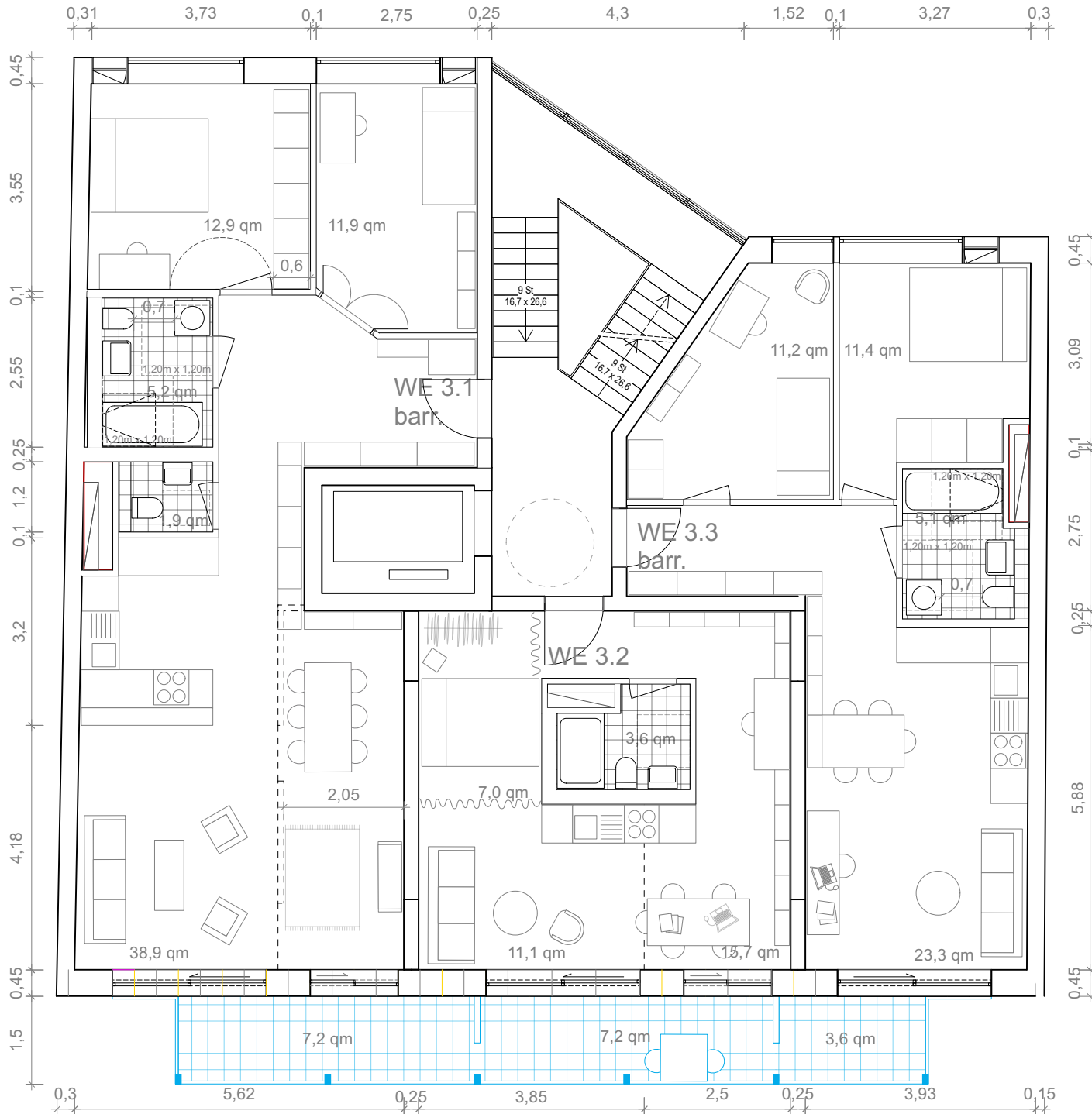
WE 2.2
Wohnung Mitte 30 qm
ist Teil der WE 2.1

WE 2.3
Wohnung rechts 79,8 qm
76,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

Grundriss M 1:100



3.Obergeschoss



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

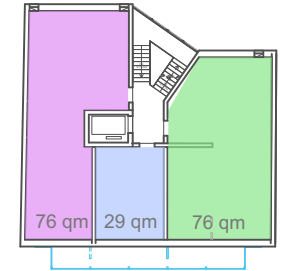
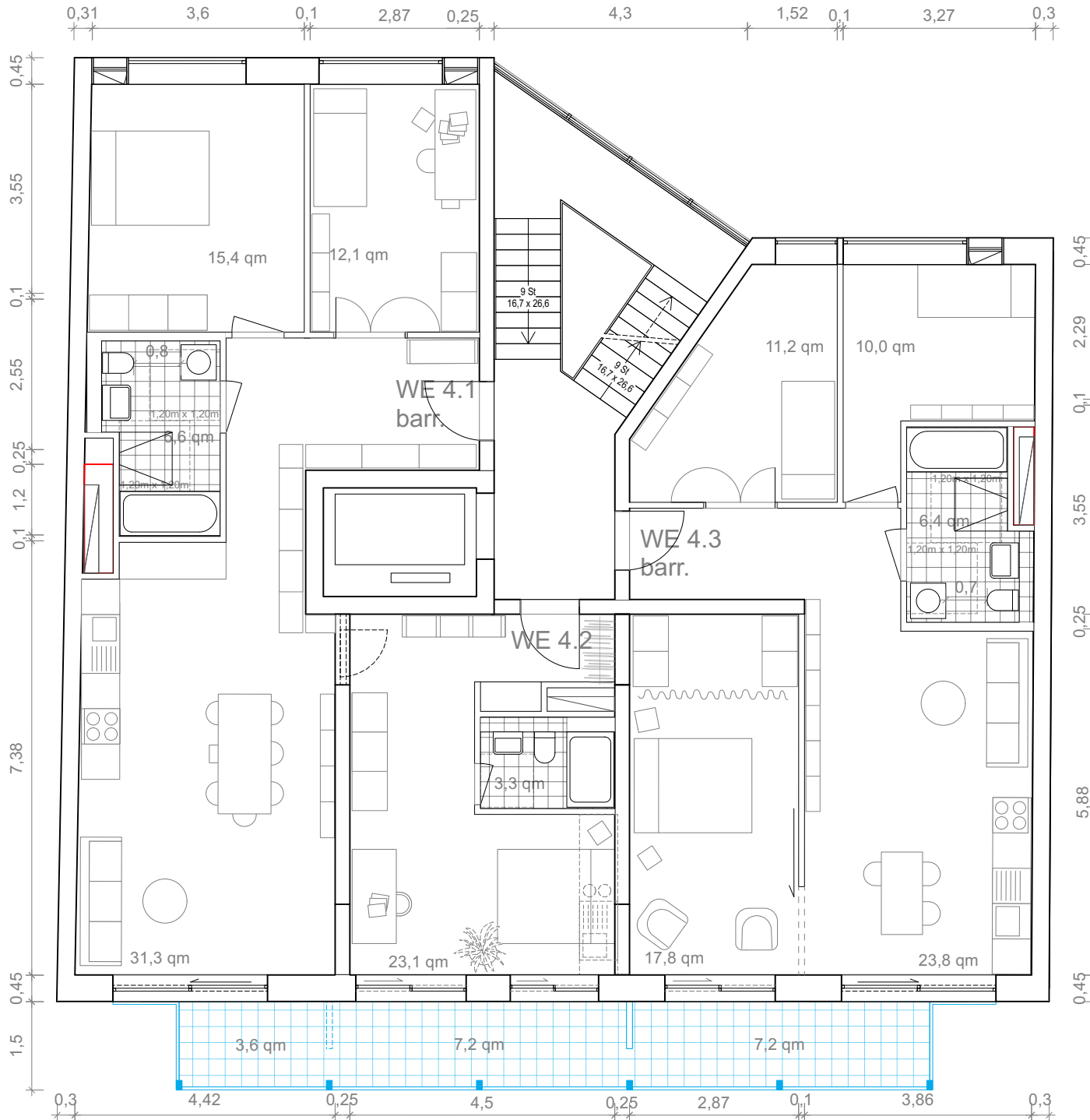
WE 3.2
Wohnung Mitte 40,9 qm
37,3 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

WE 3.3
Wohnung rechts 59,9 qm
58,1 qm + 3,6 qm Balkon (50%)



4.Obergeschoss Variante 2

Mitte Teil der Westwohnung



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

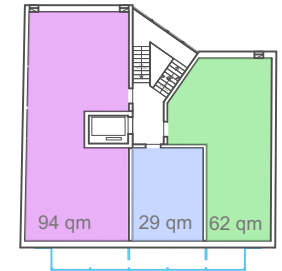
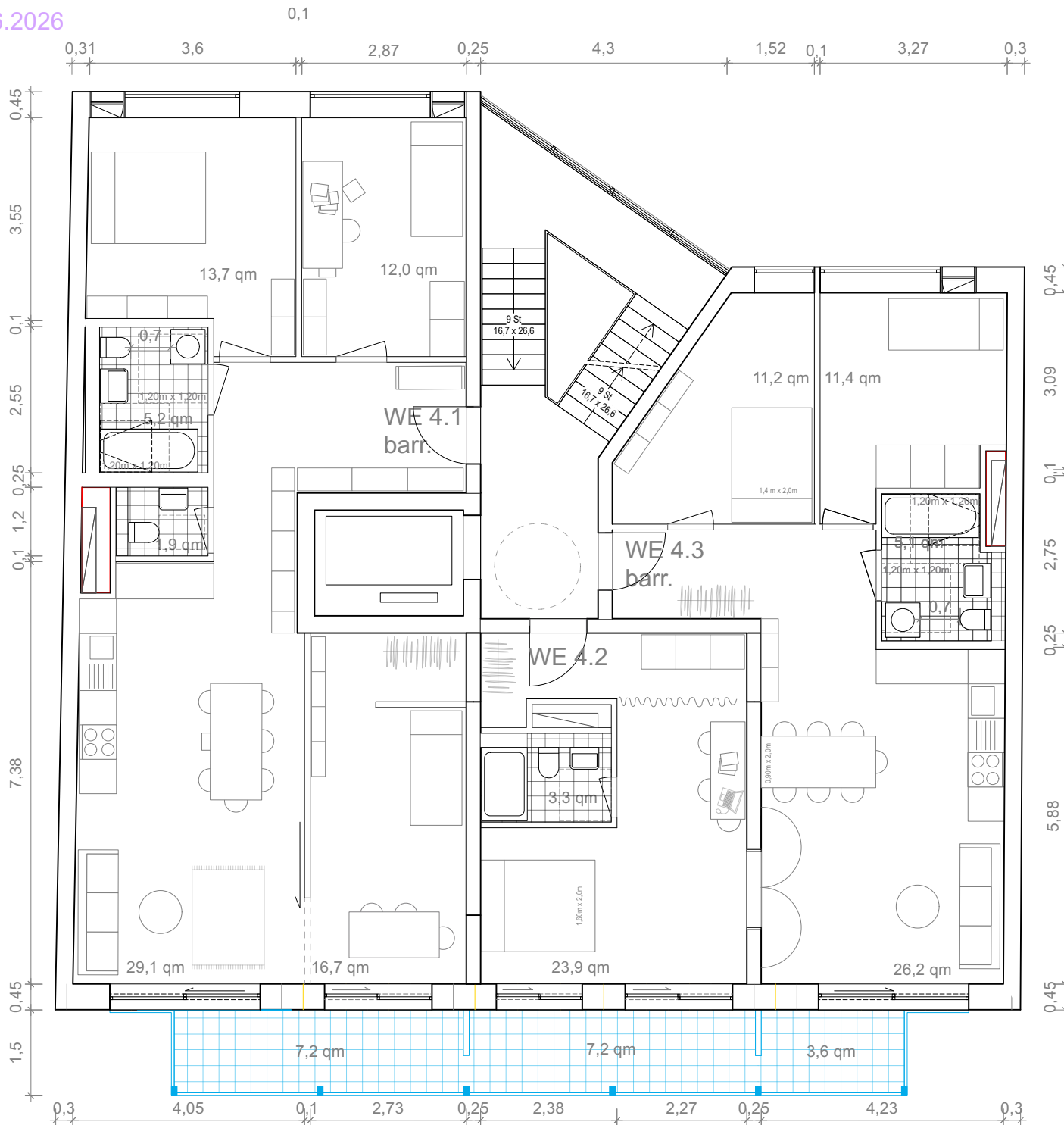
WE 4.2
Wohnung Mitte 30,0 qm
ist Teil der WE 4.1

WE 4.3
Wohnung rechts 80,0 qm
76,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)



4.Obergeschoss Variante 3

Mitte Teil der Ostwohnung



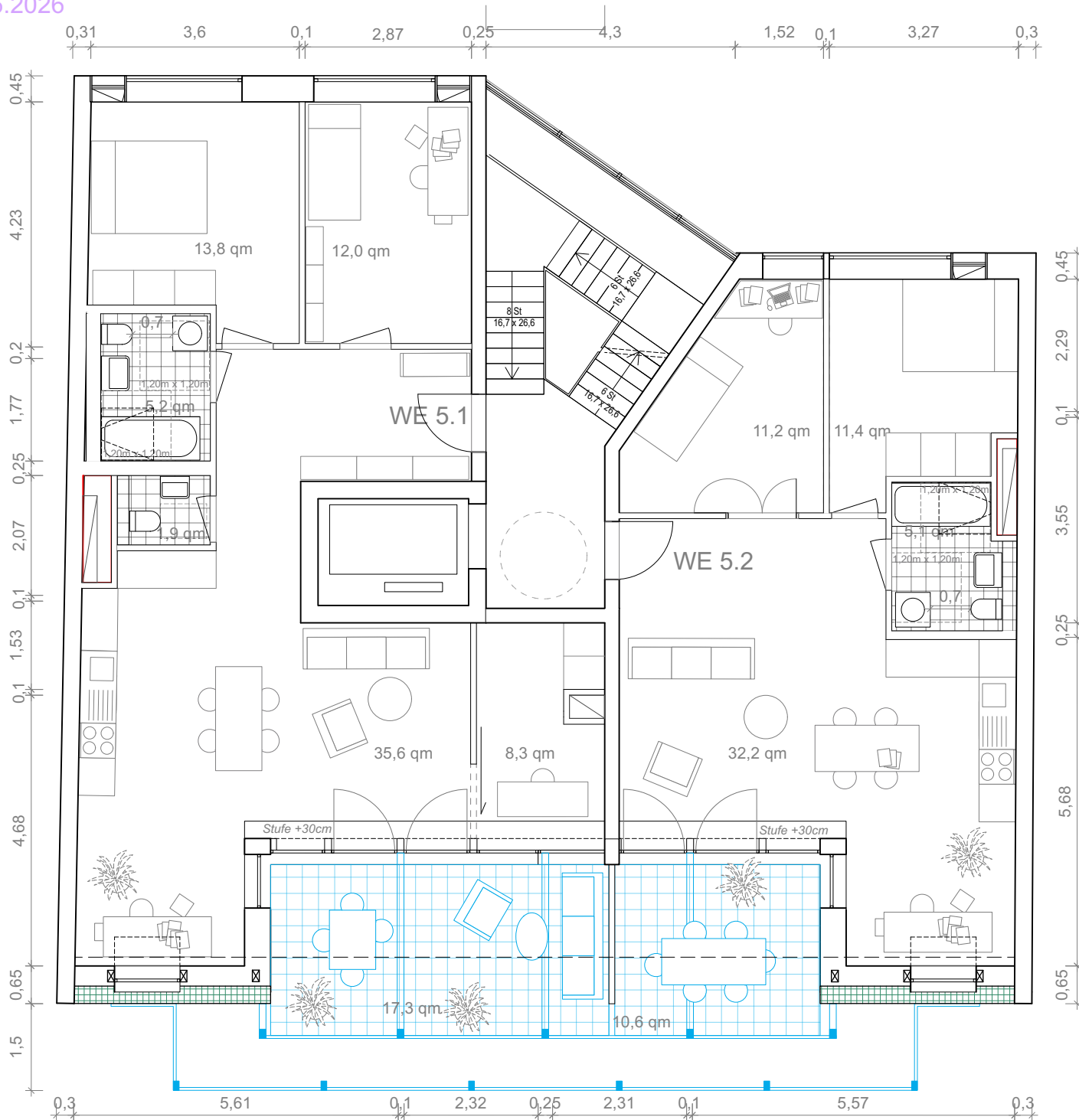
WE 4.1
Wohnung links 94,0 qm
90,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

WE 4.2
Wohnung Mitte 30,8 qm
ist Teil der WE 4.3

WE 4.3
Wohnung rechts 93,6 qm
61,0 qm + 3,6 qm Balkon (50%)
27,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)



Dachgeschoss

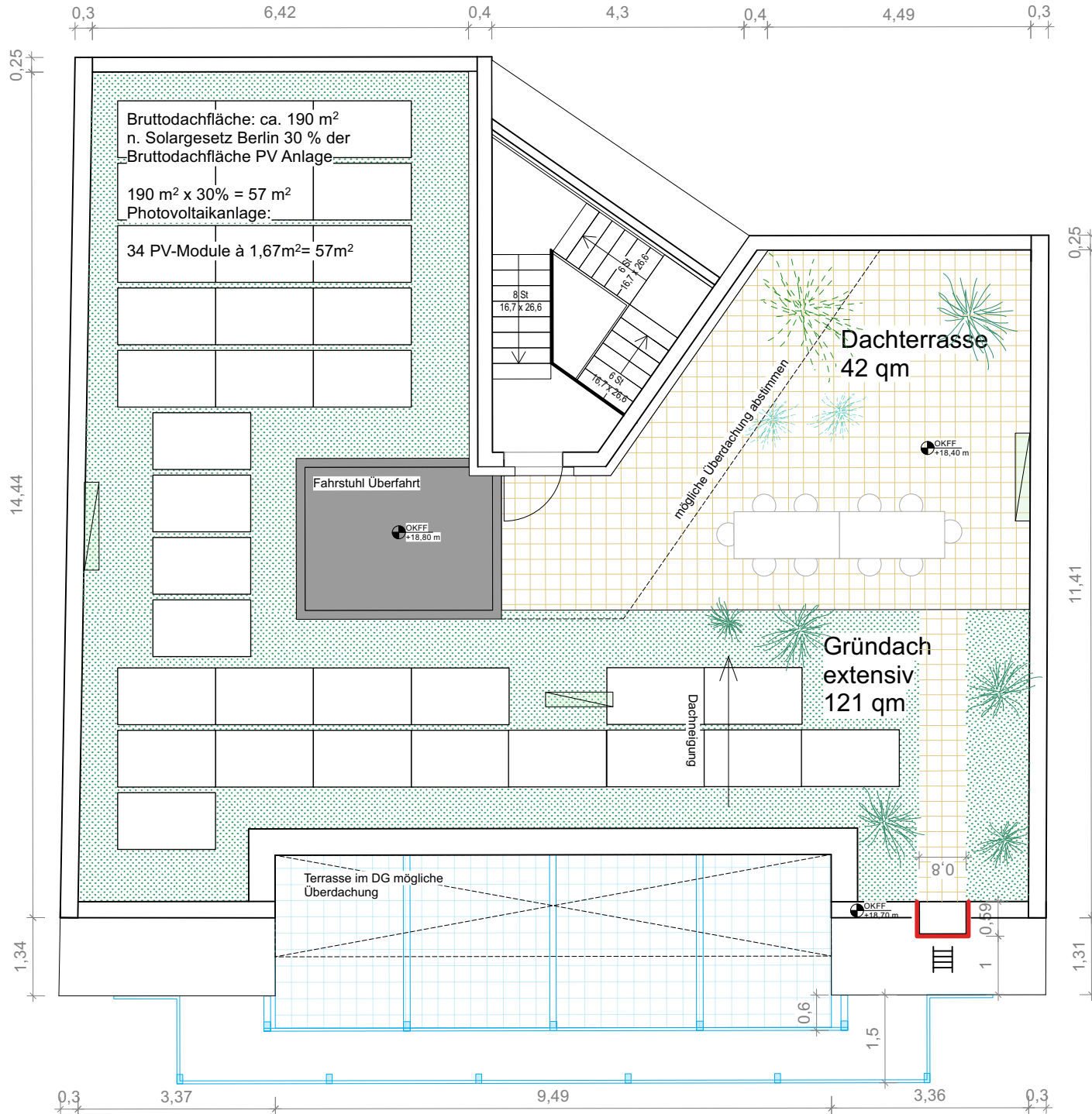


WE 5.1
Wohnung links 97,6 qm
88,9 qm + 17,3 qm Balkon (50%)

WE 5.2
Wohnung rechts 72,3 qm
67,0 qm + 10,6 qm Balkon (50%)

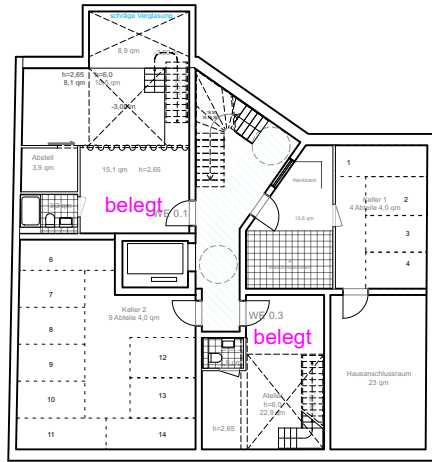


Dachaufsicht

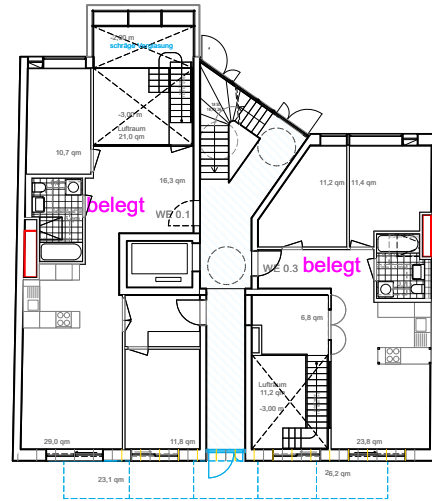


Übersicht

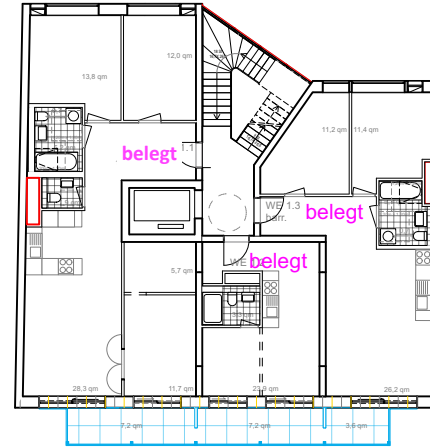
Belegung



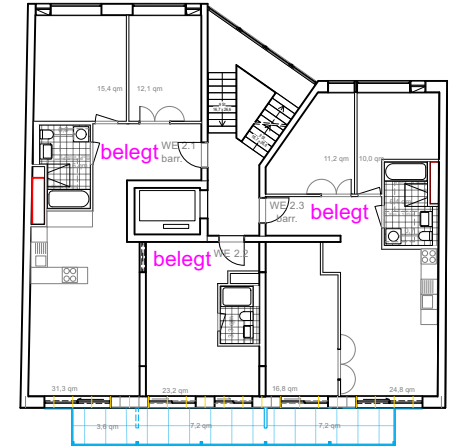
KG



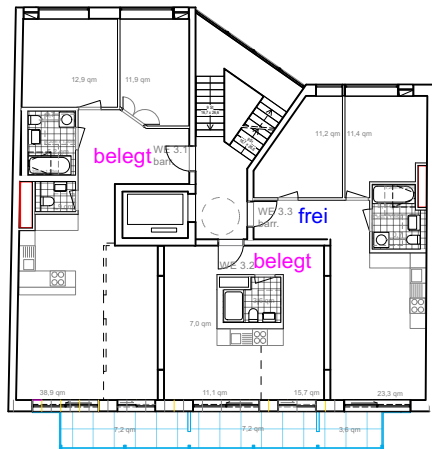
EG



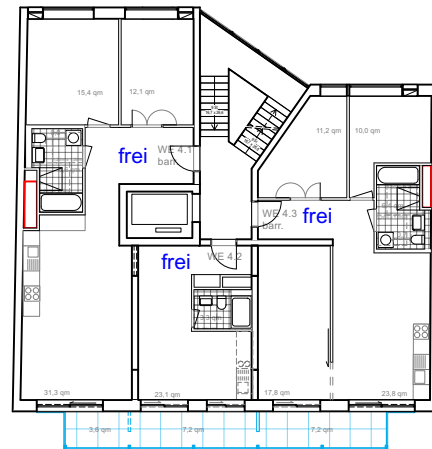
1.OG



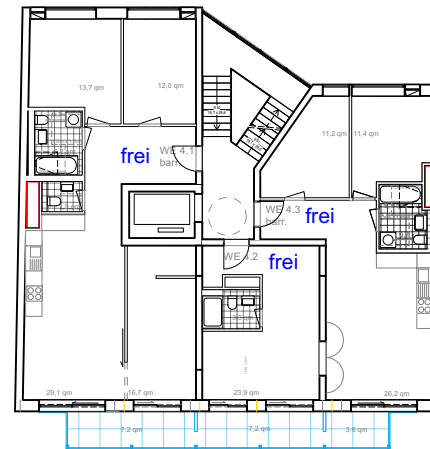
2.OG



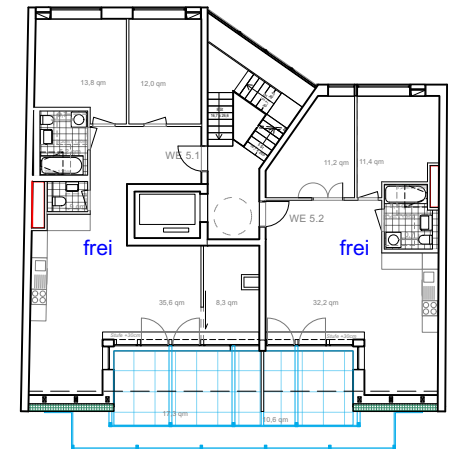
3.OG



Variante 2_4.OG



Variante 3_4.OG

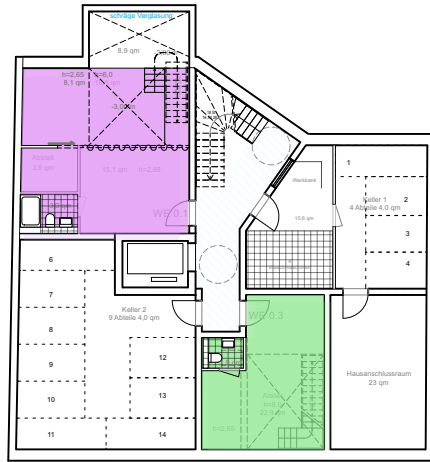


DG

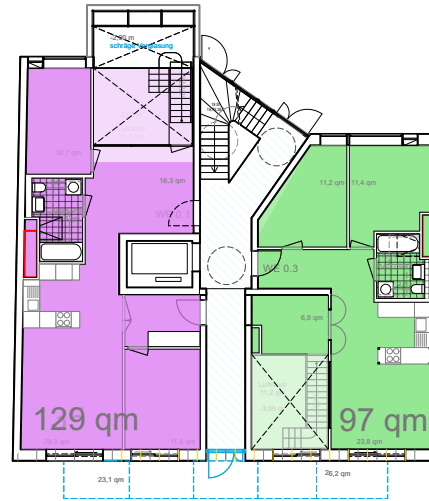


Übersicht

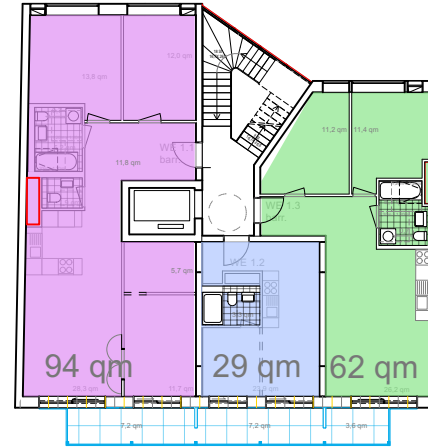
Größen + Lagebewertung



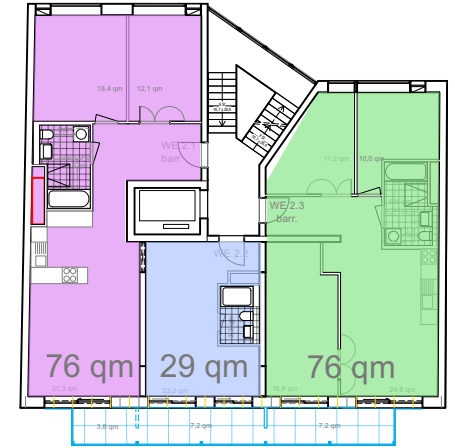
KG



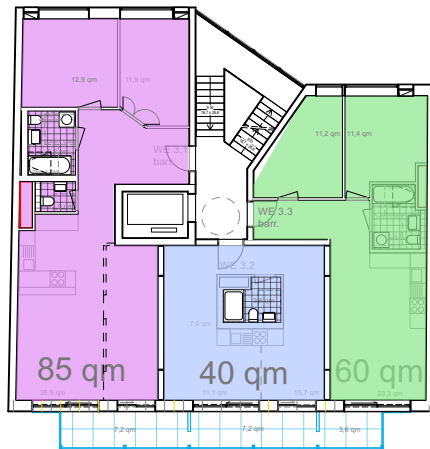
EG



1.OG



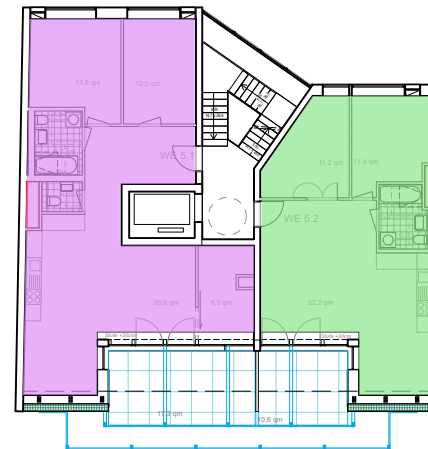
2.OG



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			3.OG
6.200		6.600			2.OG
5.700		6.200			1.OG
5.200		5.200			EG
3.700		3.700			KG

Ansicht



... und was sonst noch wichtig ist

Rechtsform

Wir haben uns in der Baugemeinschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen.

Grundstück

Das Grundstück gehört der Baugemeinschaft bereits. Es handelt sich um ein bisher gewerblich genutztes Grundstück auf dem wir Wohnraum für uns schaffen.

Energie

Wir planen auf dem Dach eine PV Anlage. Den Strom werden wir im Mieterstrommodell für uns nutzen. Die Heizenergie wollen wir mit einer Luftwärmepumpe gewinnen. So erreichen wir den geförderten KfW 55 Standard.

Bank

Wir finanzieren unser Projekt über die GLS Bank.

Gemeinschaftseinrichtungen

Wir planen für uns eine gemeinschaftlich Aufdachterrasse. Dort können wir den Tag ausklingen lassen und haben den Weitblick bis zur Rummelsburger Bucht.

Im Garten verfügen wir über eine Sommerküche, die für Feiern und Gemeinschaftsaktionen zur Verfügung steht. Zudem bauen wir eine Fahrradüberdachung für Fahrräder und Lastenbikes.

Im Keller sehen wir einen Waschmaschinenraum vor, so dass die Waschmaschinen nicht in der Wohnung stehen müssen.

Gemeinschaft

Wir planen und bauen gemeinsam.

Die notwendigen Steuerungsaufgaben des Planungs- und Bauprozesses in der Baugemeinschaft werden von einem professionellen Planungsteam übernommen, das u.a. sicherstellt, dass die Baugemeinschaft klare Vereinbarungen trifft, eine solide Finanzierung sichert und transparent kommuniziert wird.

Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist eine langfristige Werterhaltung der Immobilien gegeben.

Termine

im März 2027 starten wir mit dem Bau. Die Bauzeit beträgt zwanzig Monate, so dass wir bis Nov 2028 unsere neuen Wohnungen beziehen können

Mitmachen

Es finden regelmäßig Infotreffen statt.

Wir freuen uns über weitere Gesellschafterinnen und Gesellschafter, die mit uns Bauen wollen