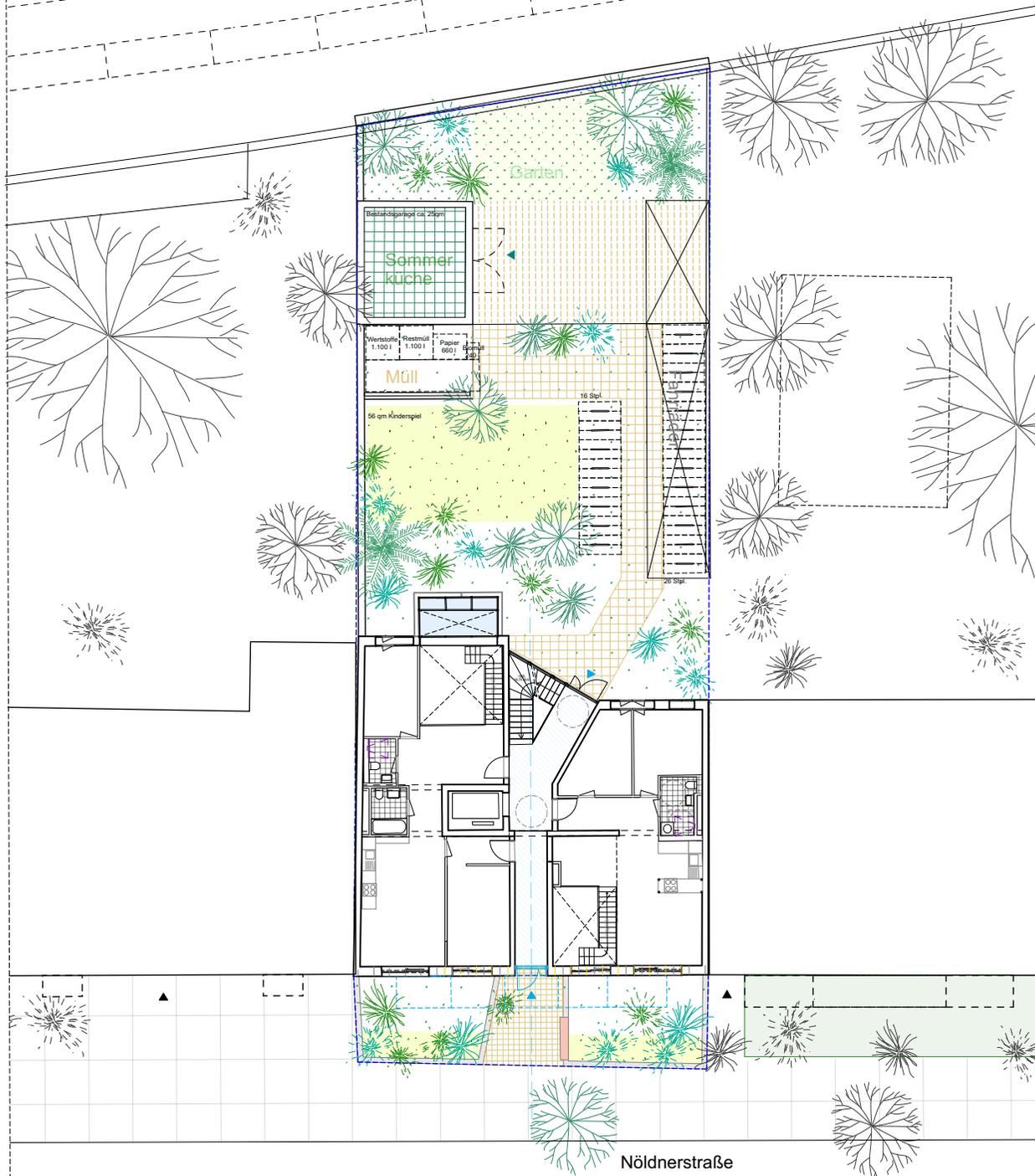


# Lageplan



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.

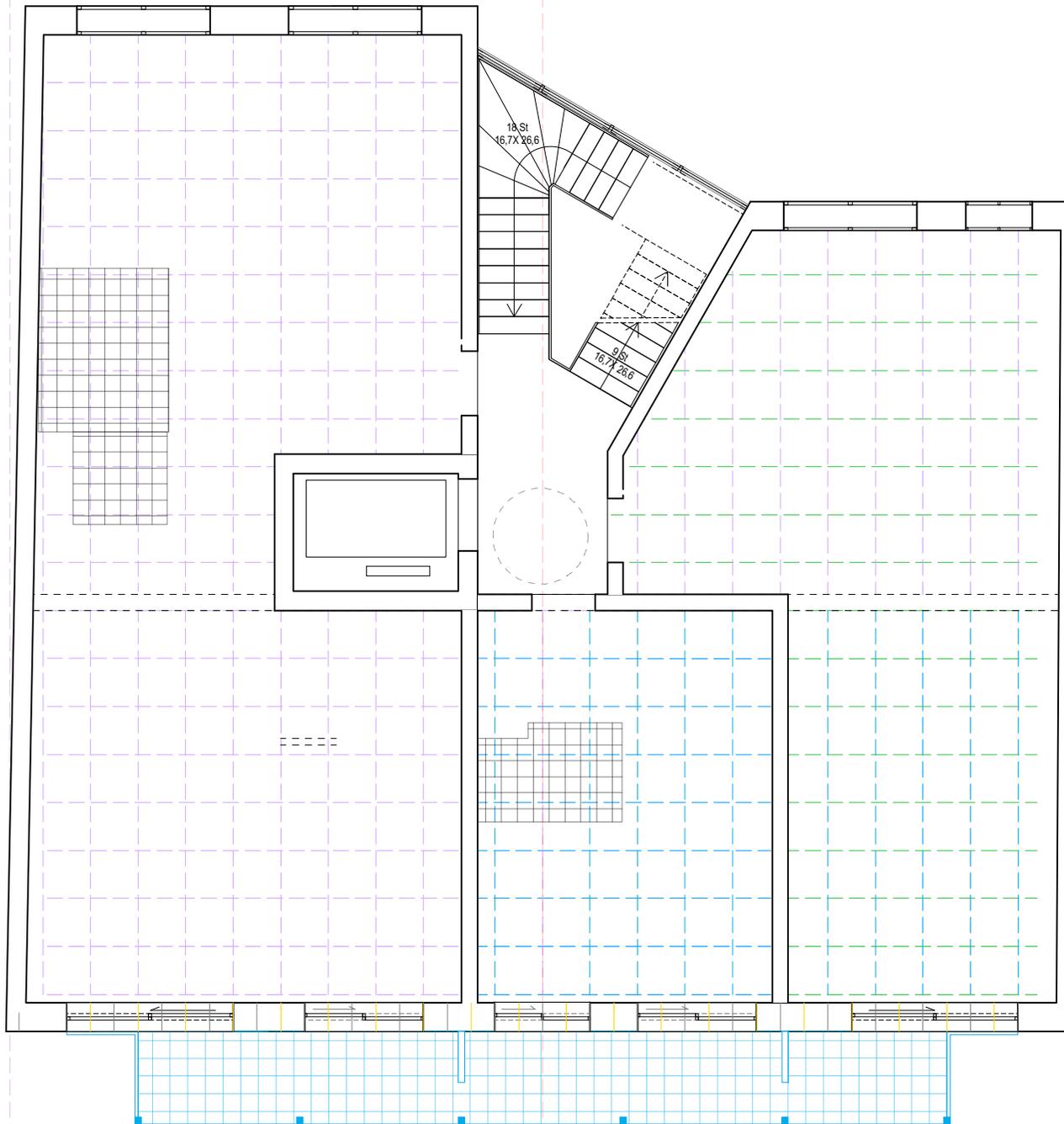
Im Norden grenzt das Grundstück an den Bahndamm der S-Bahn Richtung Lichtenberg, eine ungefähr vier Meter hohe Mauer begrenzt hier den Hof.

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

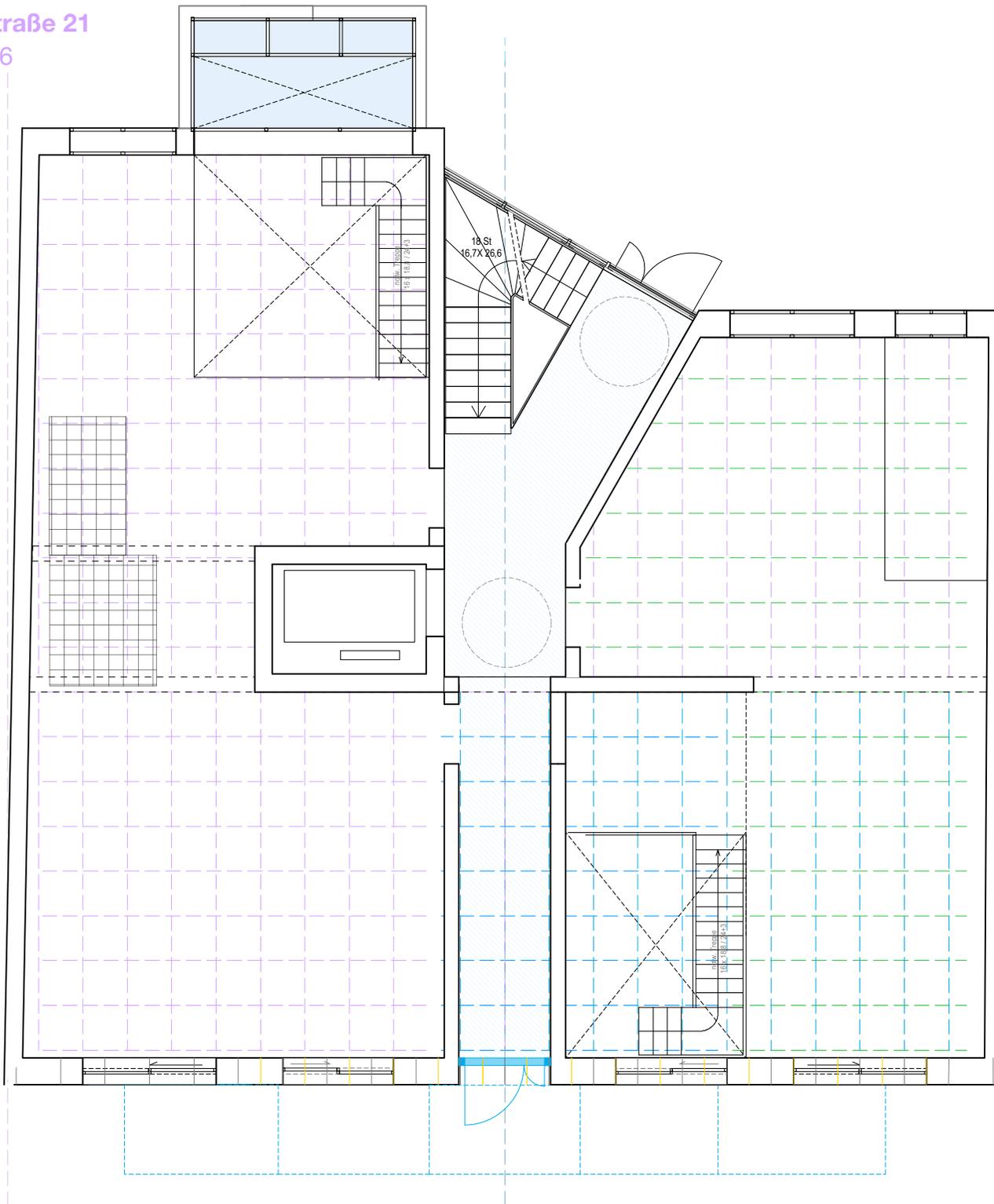


Das Haus wird von einem zentralen Treppenhaus erschlossen, das alle Geschosse über eine verglaste Fassade mit dem Innenhof verbindet. Daneben sind alle Wohnungen auch barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Während die Fassaden zur Straße im Süden von großen Fenstern und einem durchgehenden Balkon gegliedert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



# 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.



# Ansicht



Nöldnerstraße 21  
09.02.2026

ifau + eins punkt null

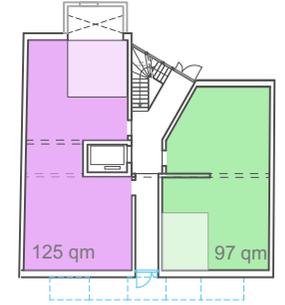
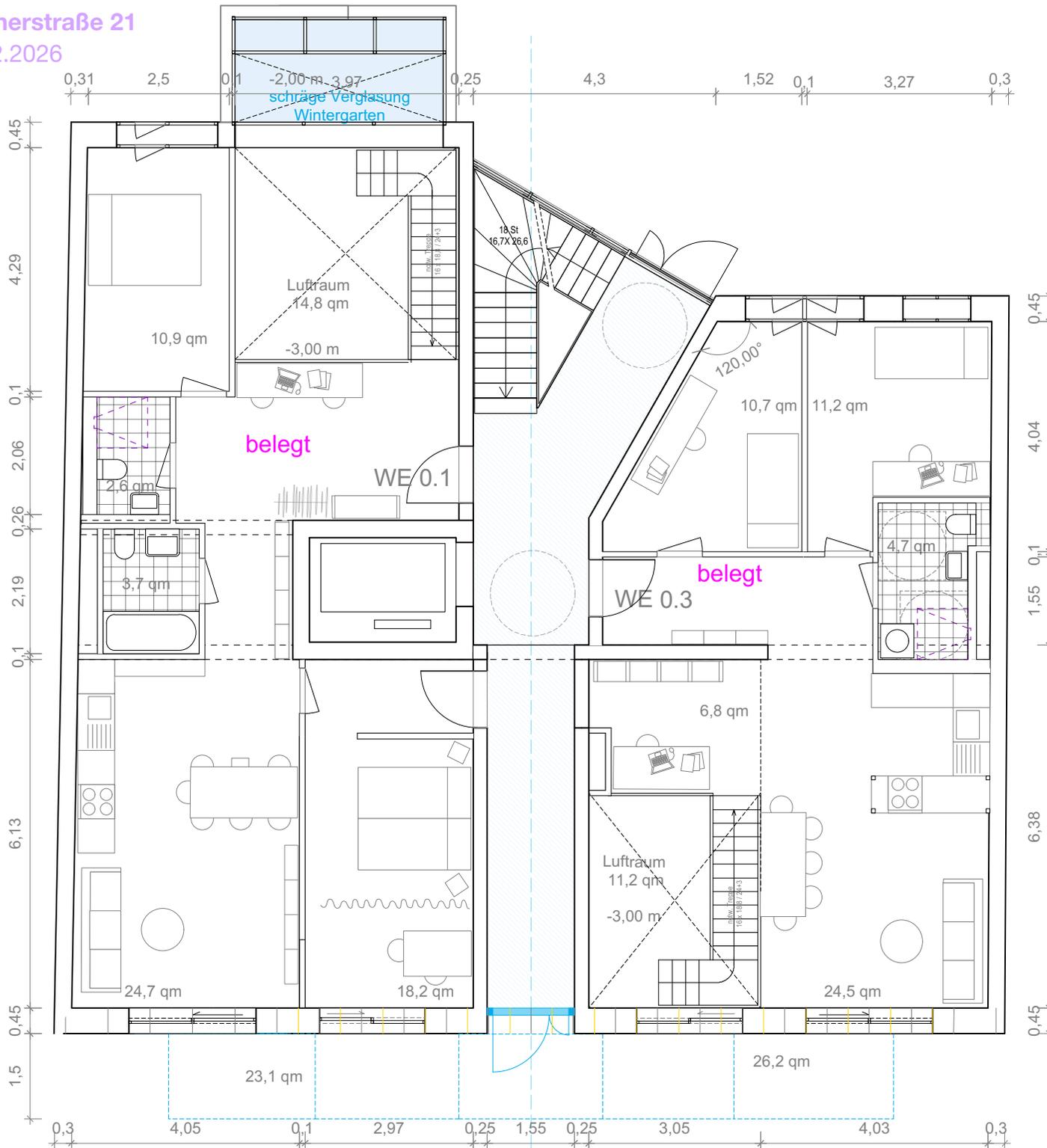
# Isometrie

## Variante: Balkontiefe 1,5m





# Erdgeschoss

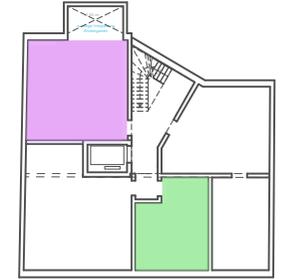
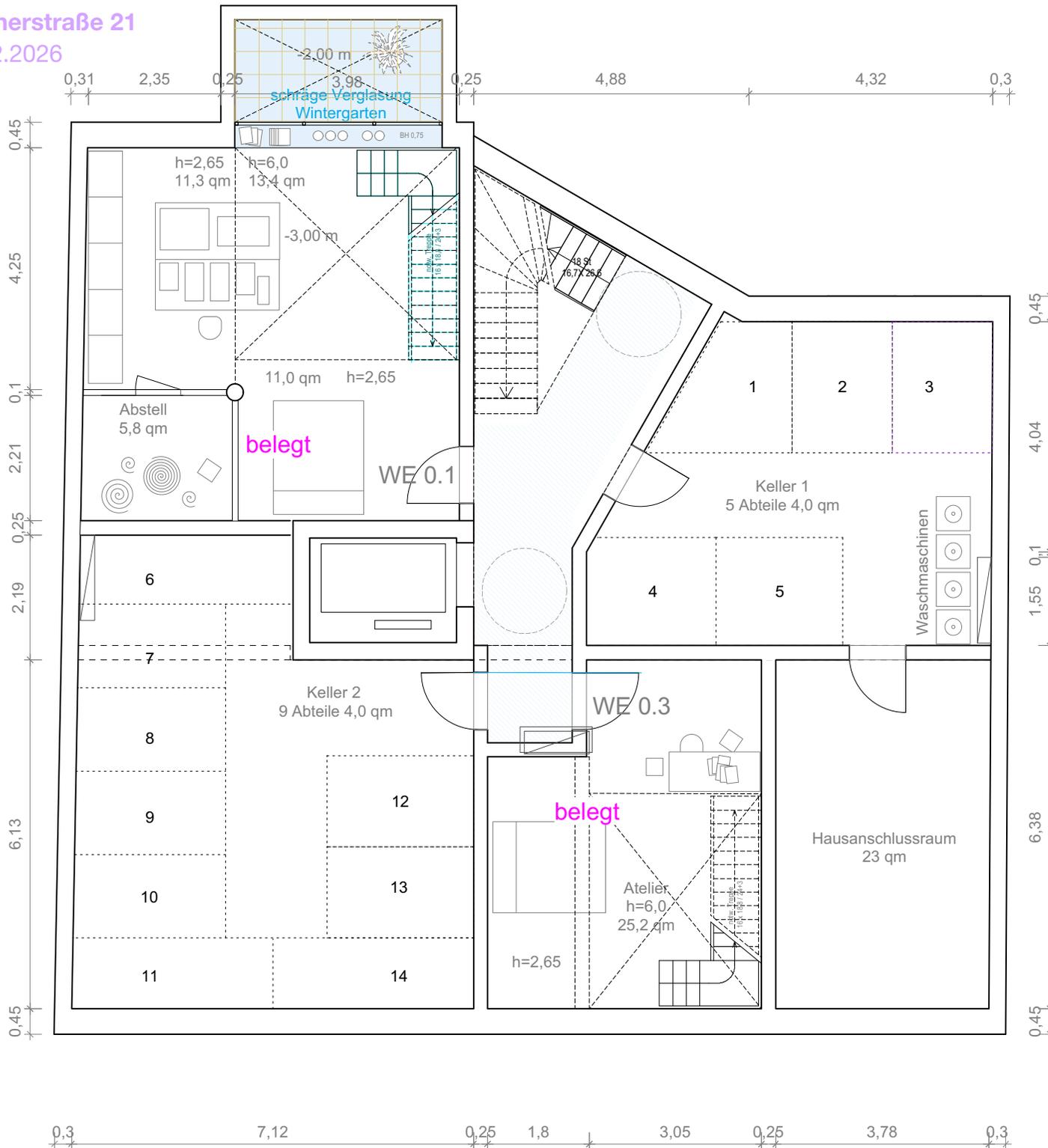


**WE 0.1**  
**Atelier links 125,1 qm**  
77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG  
+ 23,1 qm Garten (25%)  
+14,8 qm Luftraum

**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

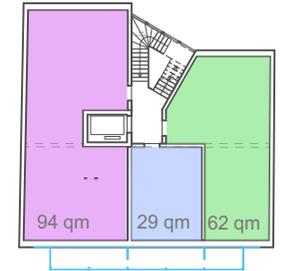
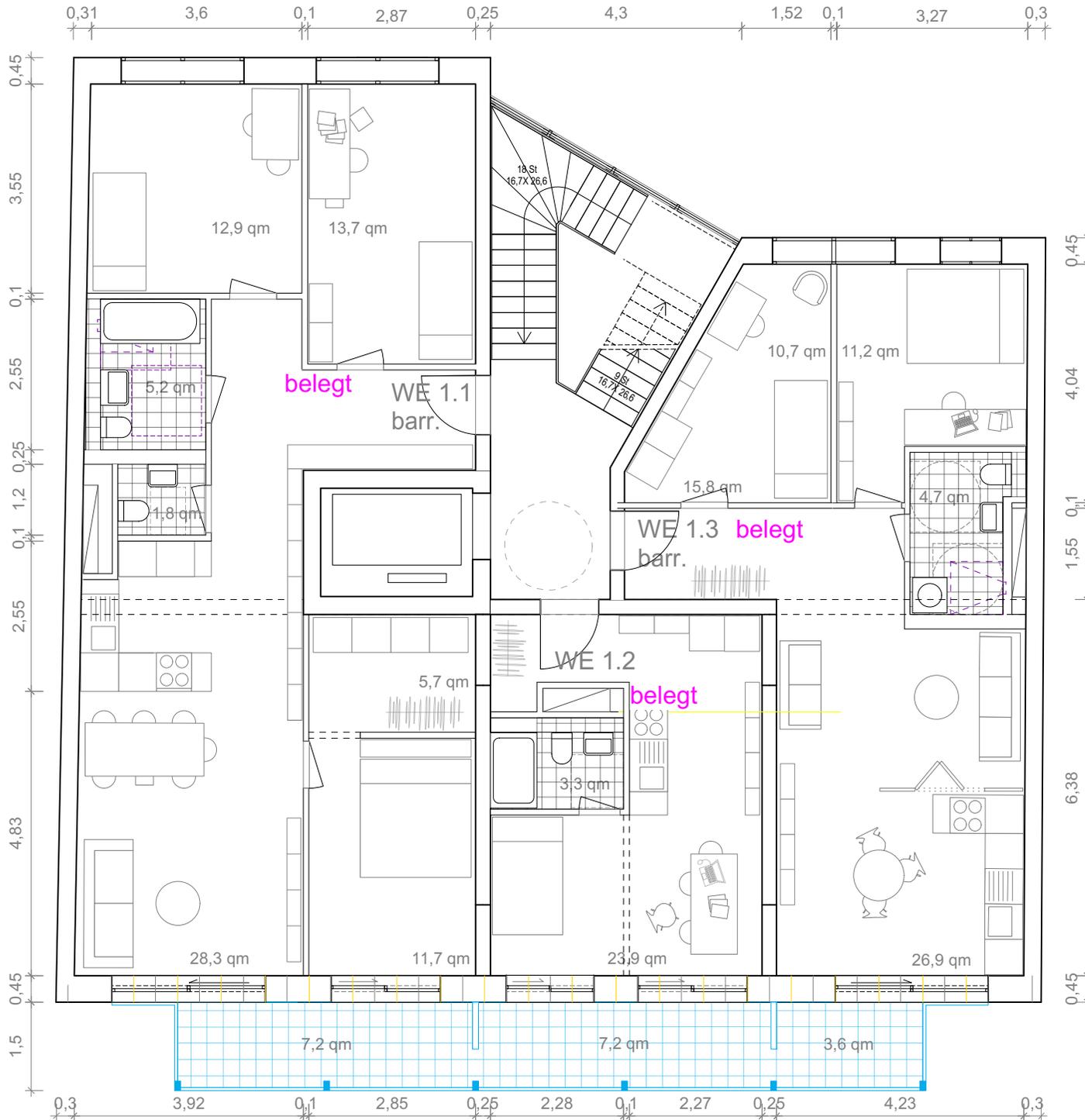


**WE 0.1**  
**Atelier links 125,1 qm**  
 77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG  
 + 23,1 qm Garten (25%)  
 +14,8 qm Luftraum

**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



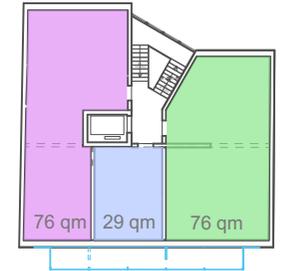
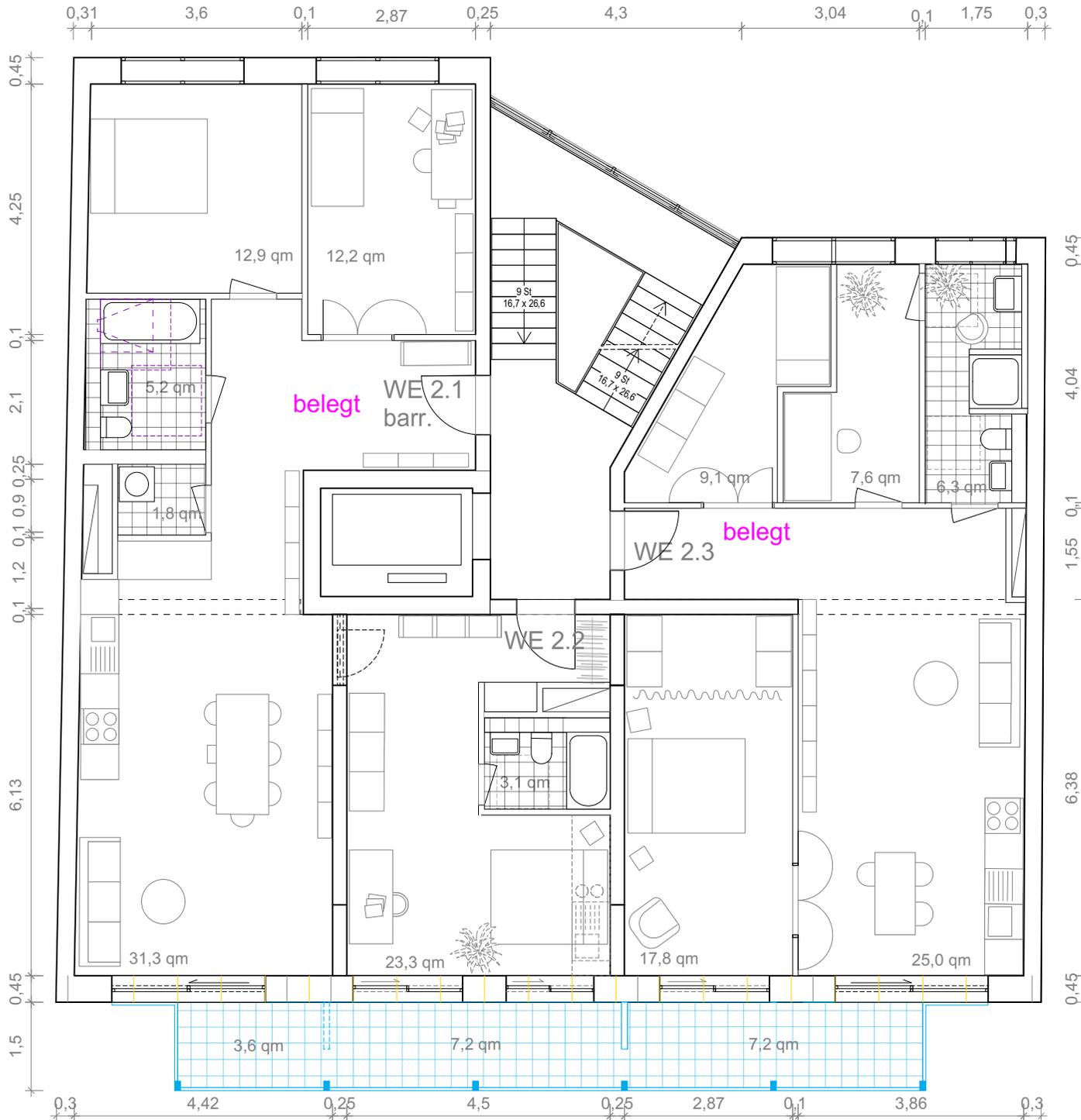
**WE 1.1**  
**Wohnung links 94,3 qm**  
90,7 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**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

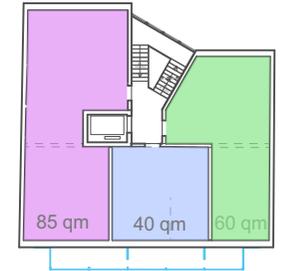
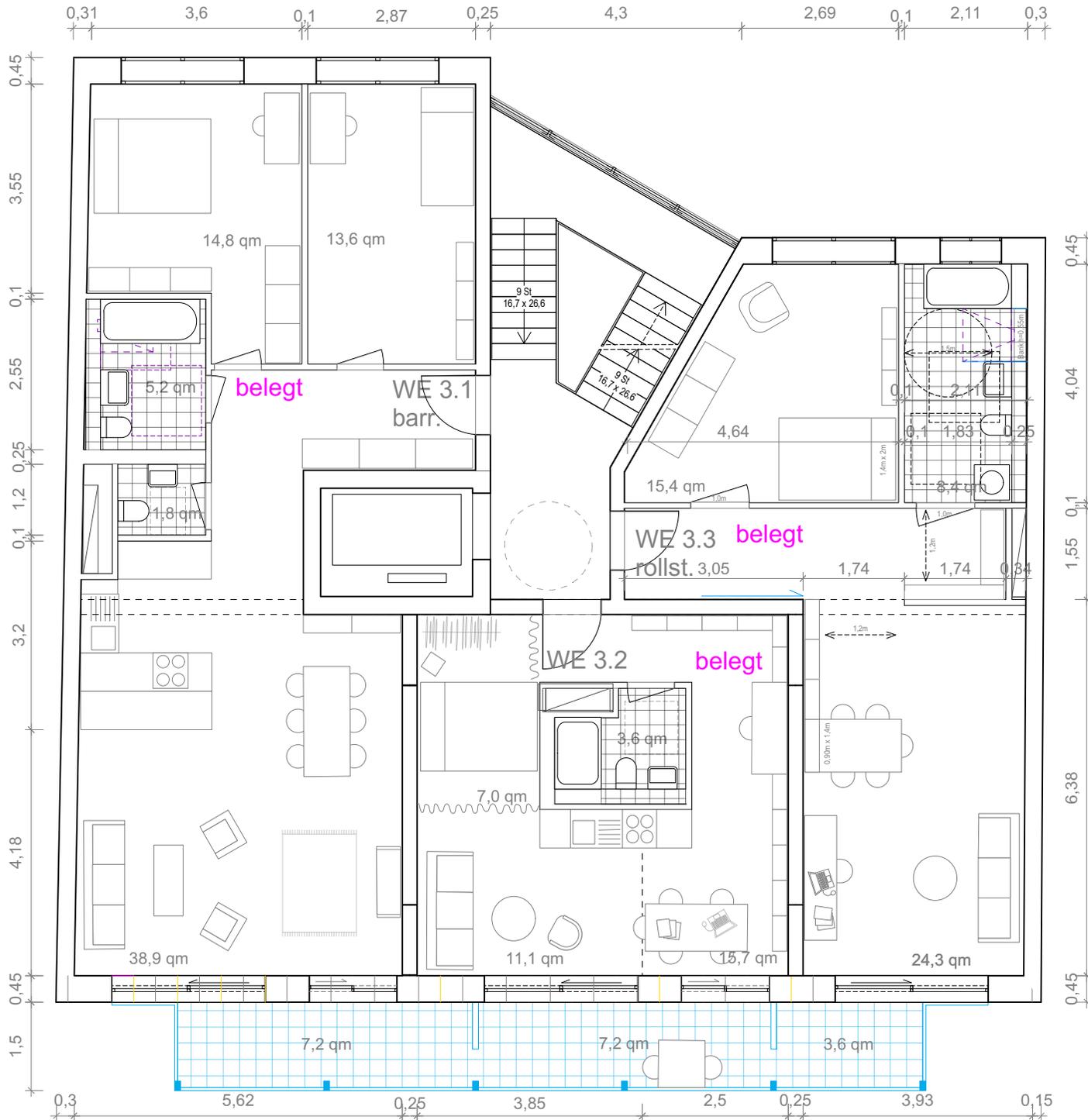
76,5 qm + 3,6 qm Balkon (50%)  
+ 26,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 2.2**  
Wohnung Mitte  
ist Teil der WE 3.1

**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%)

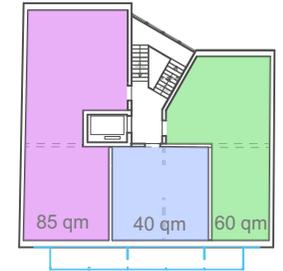
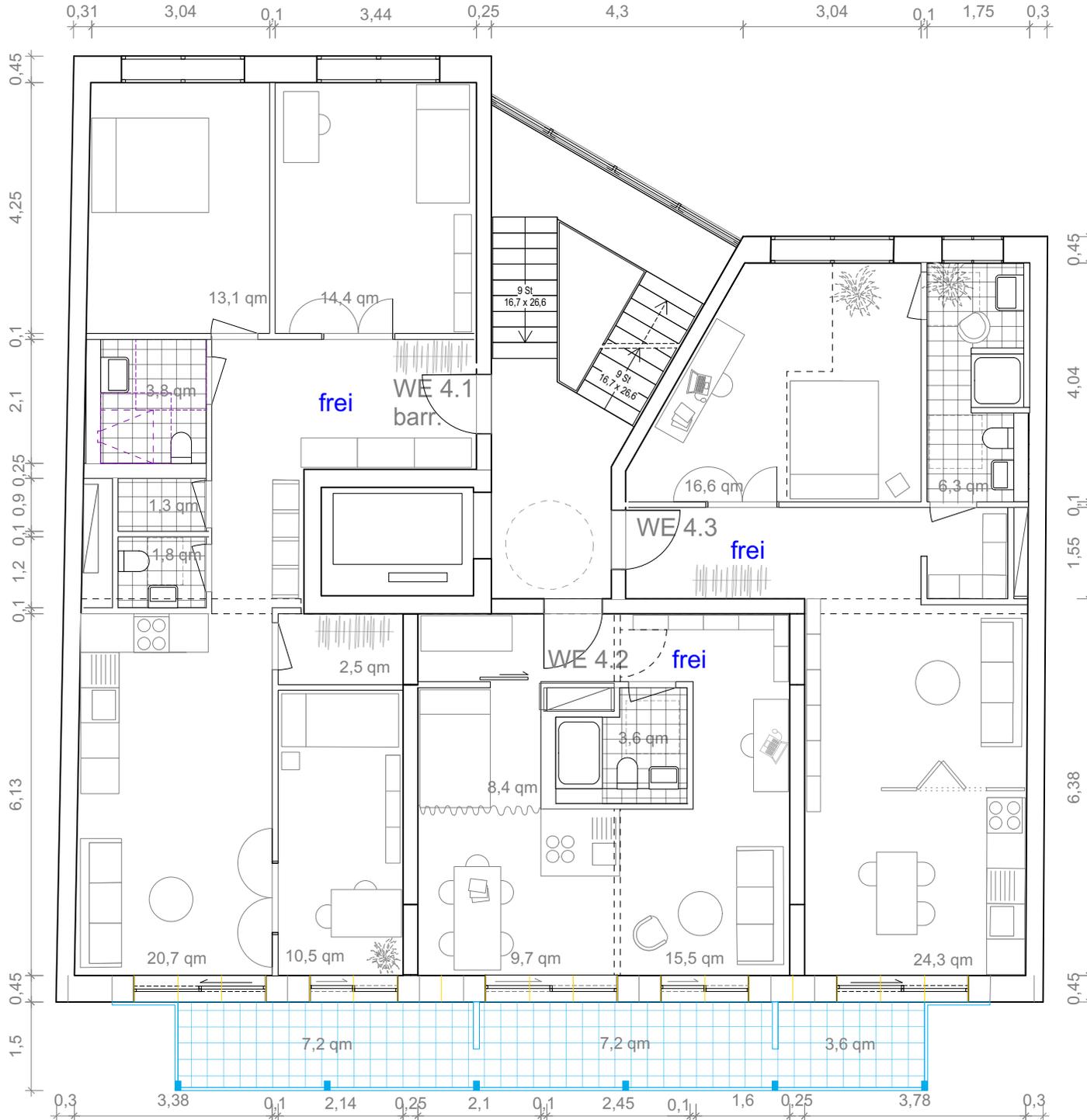
**WE 3.2**  
Wohnung Mitte 41,2 qm  
37,6 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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



# 4.Obergeschoss Variante 1

Mitte 38,9 qm



**WE 4.1**  
Wohnung links 87,5 qm  
83,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

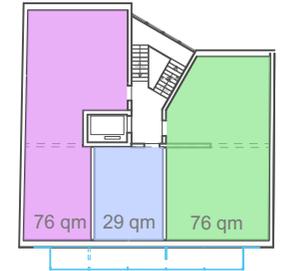
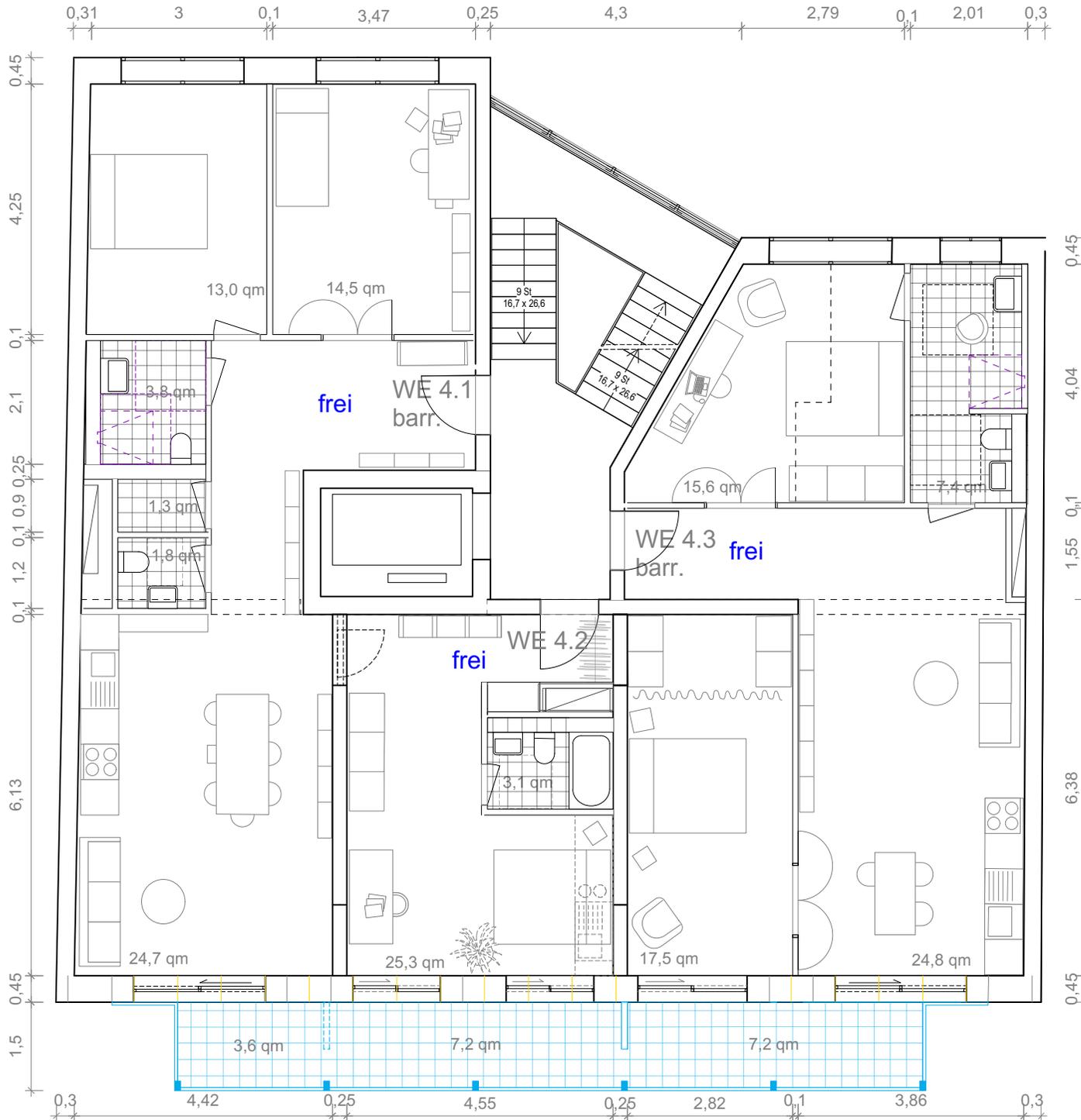
**WE 4.2**  
Wohnung Mitte 41,2 qm  
37,6 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 4.3**  
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 ca 108,3 qm

76,5 qm + 3,6 qm Balkon (50%)  
+ 26,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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

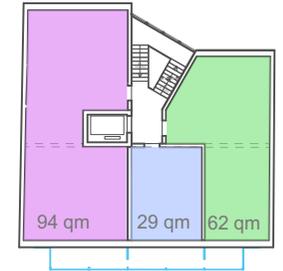
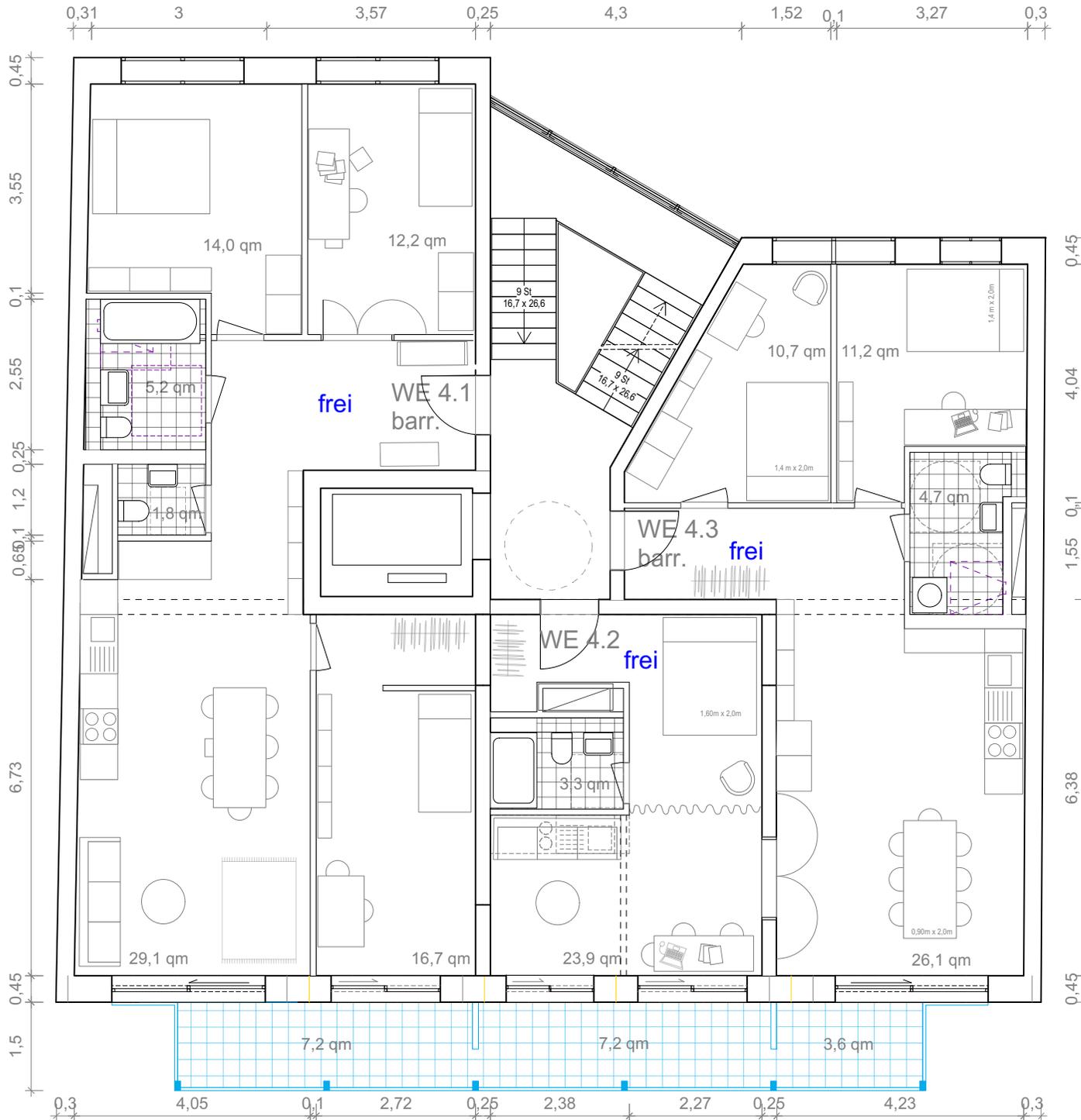
**WE 4.3**  
Wohnung rechts 79,7 qm  
76,1 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

Grundriss M 1:100



# 4.Obergeschoss Variante 3

Mitte Teil der Ostwohnung



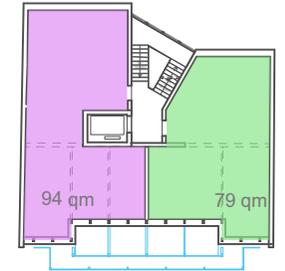
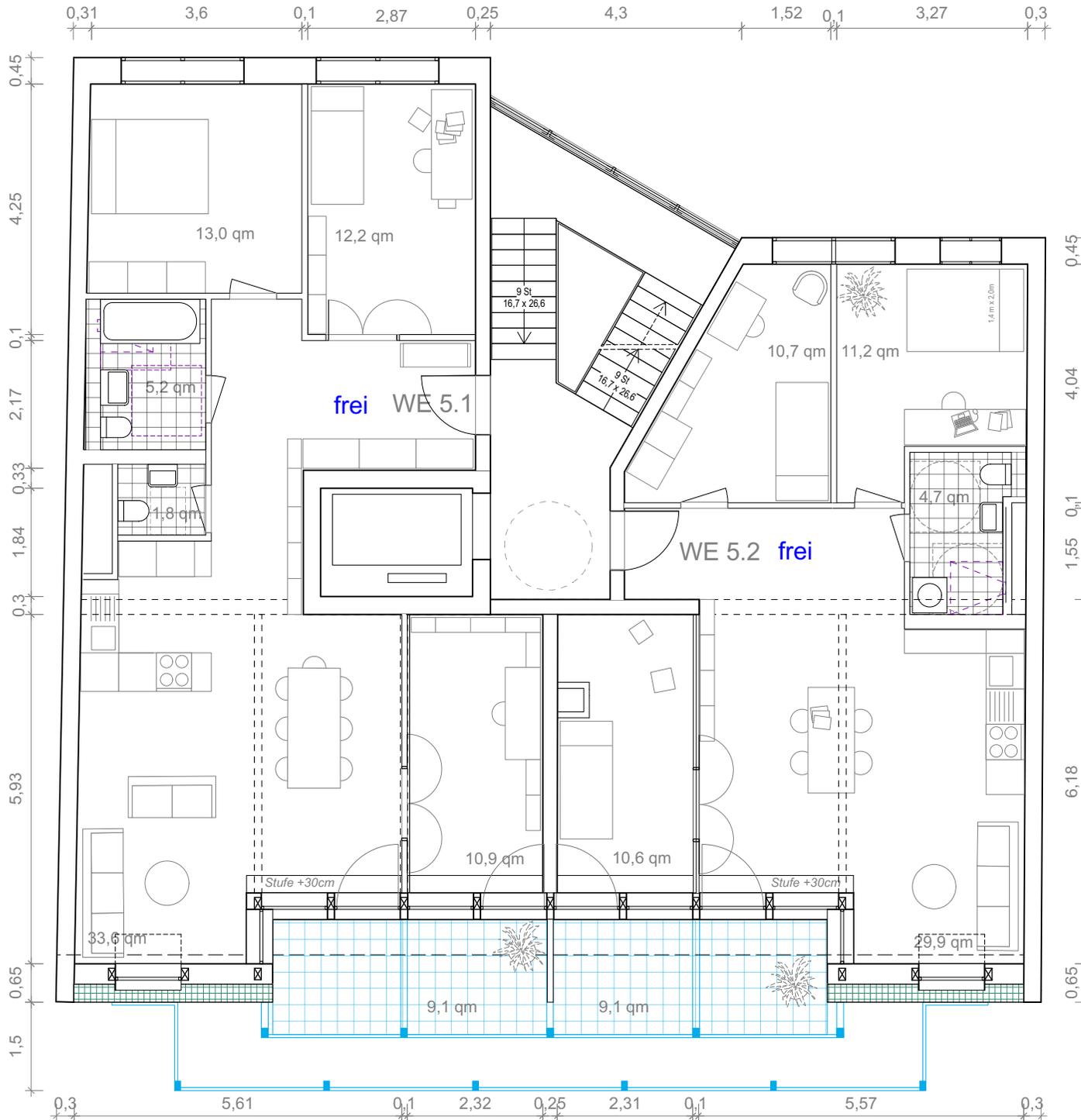
**WE 4.1**  
Wohnung links **94,5 qm**  
90,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

**WE 4.2**  
Wohnung Mitte **30,8 qm**  
27,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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



# Dachgeschoss



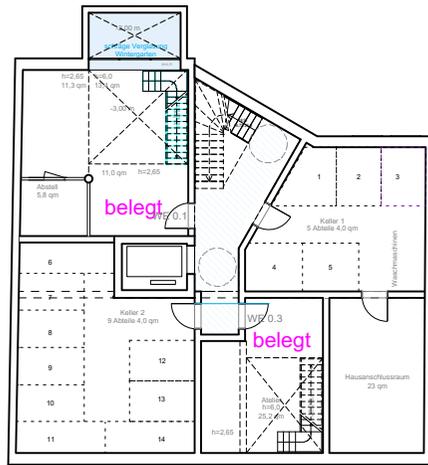
**WE 5.1**  
**Wohnung links 94,3 qm**  
89,7 qm + 9,1 qm Balkon (50%)

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

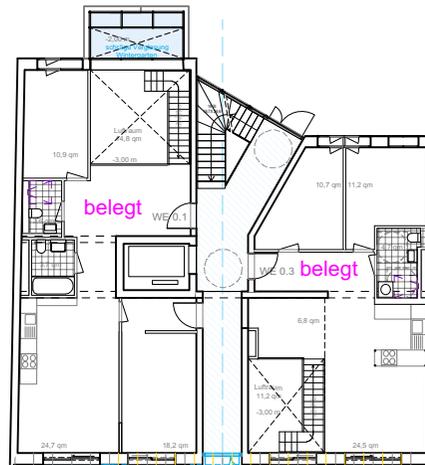


# Übersicht

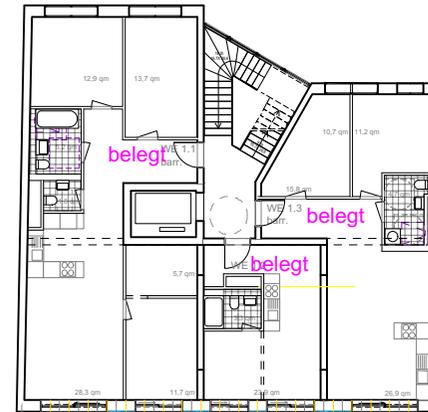
Belegung



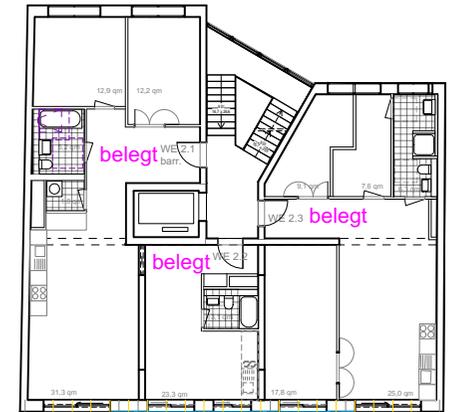
KG



EG



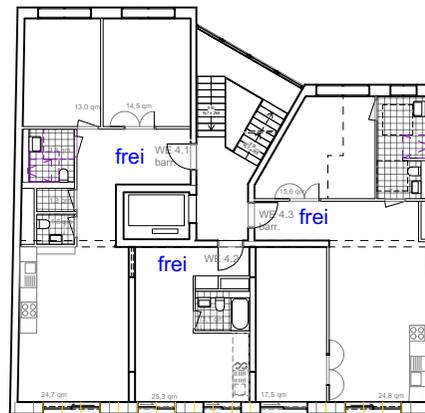
1.OG



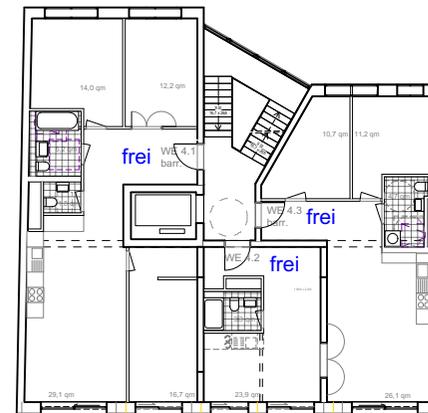
2.OG



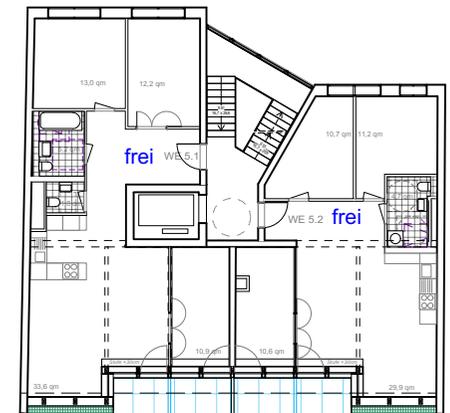
3.OG



Variante 2\_4.OG



Variante 3\_4.OG

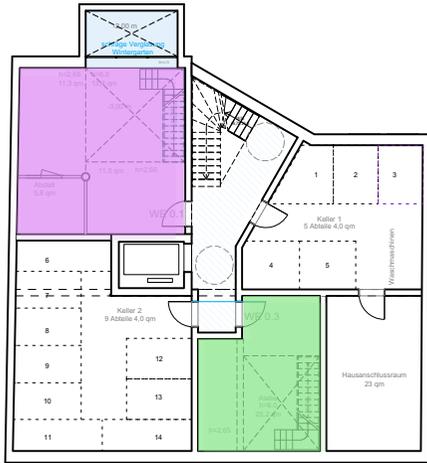


DG

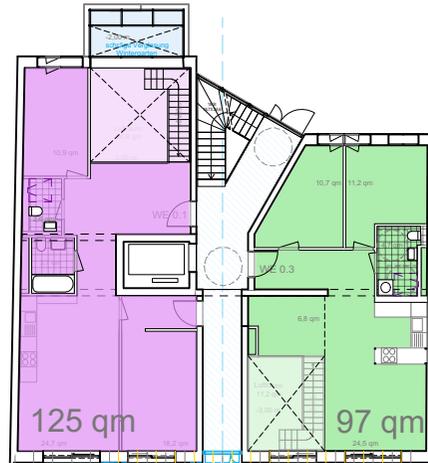


# Übersicht

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

