

Nöldnerstraße 21
20.05.2026

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



Umgebung



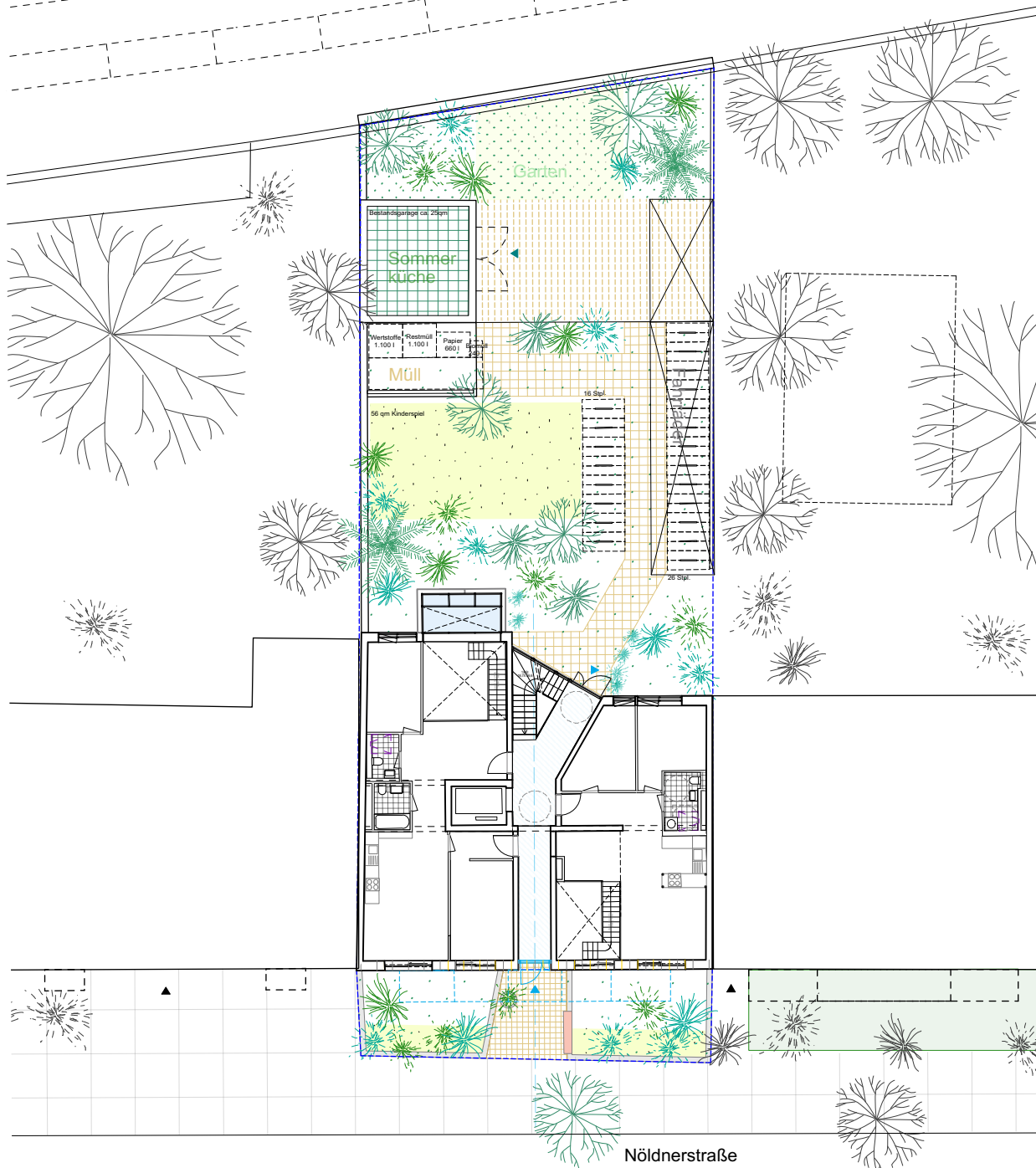
Nöldnerstraße 21
20.05.2026

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.

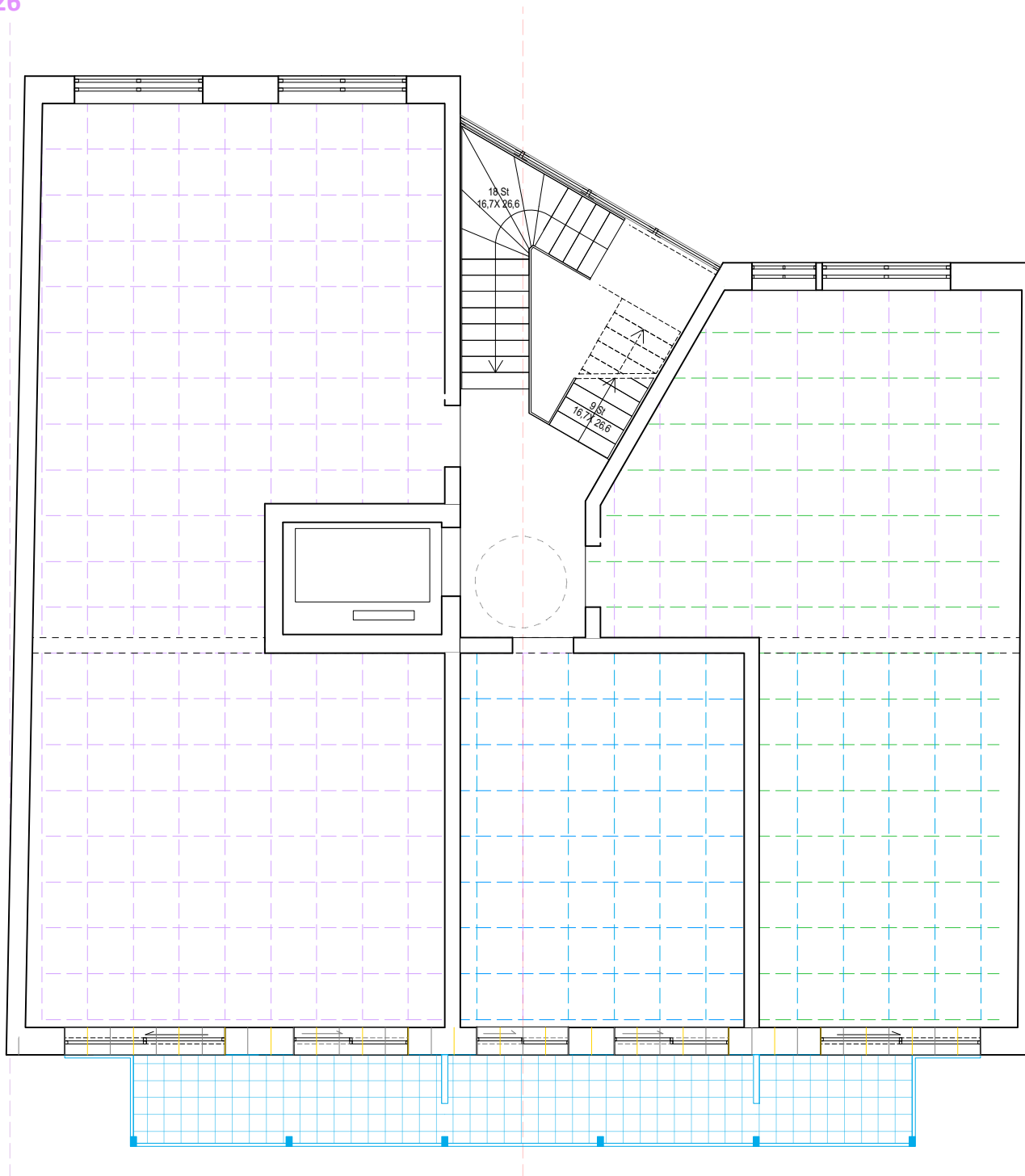
Im Norden grenzt das Grundstück an den Bahndamm der S-Bahn Richtung Lichtenberg, eine ungefähr vier Meter hohe Mauer begrenzt hier den Hof.

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

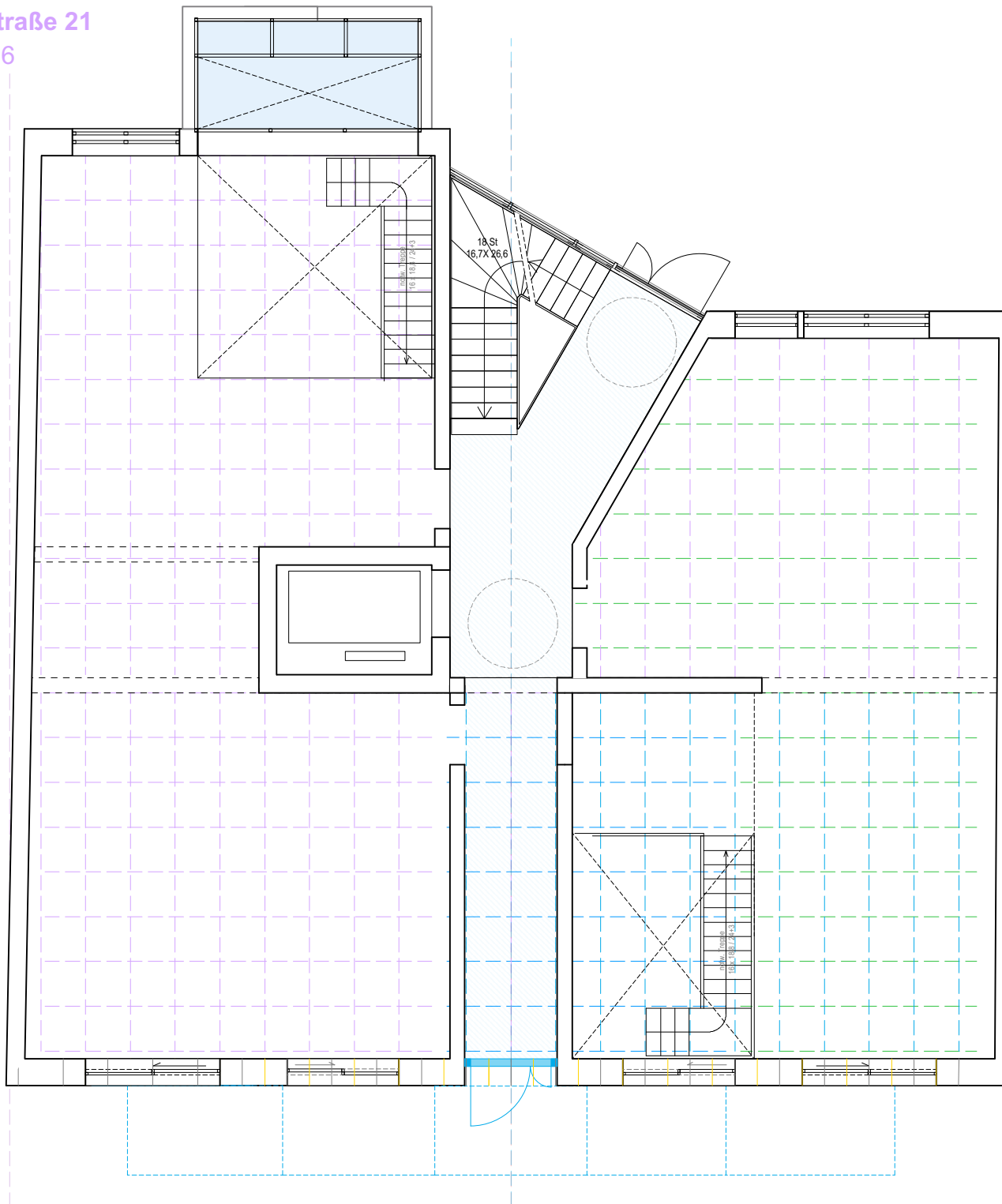


Das Haus wird von einem zentralen Treppenhaus erschlossen, das alle Geschosse über eine verglaste Fassade mit dem Innenhof verbindet. Daneben sind alle Wohnungen auch barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Während die Fassaden zur Straße im Süden von großen Fenstern und einem durchgehenden Balkon gegliedert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



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
20.05.2026

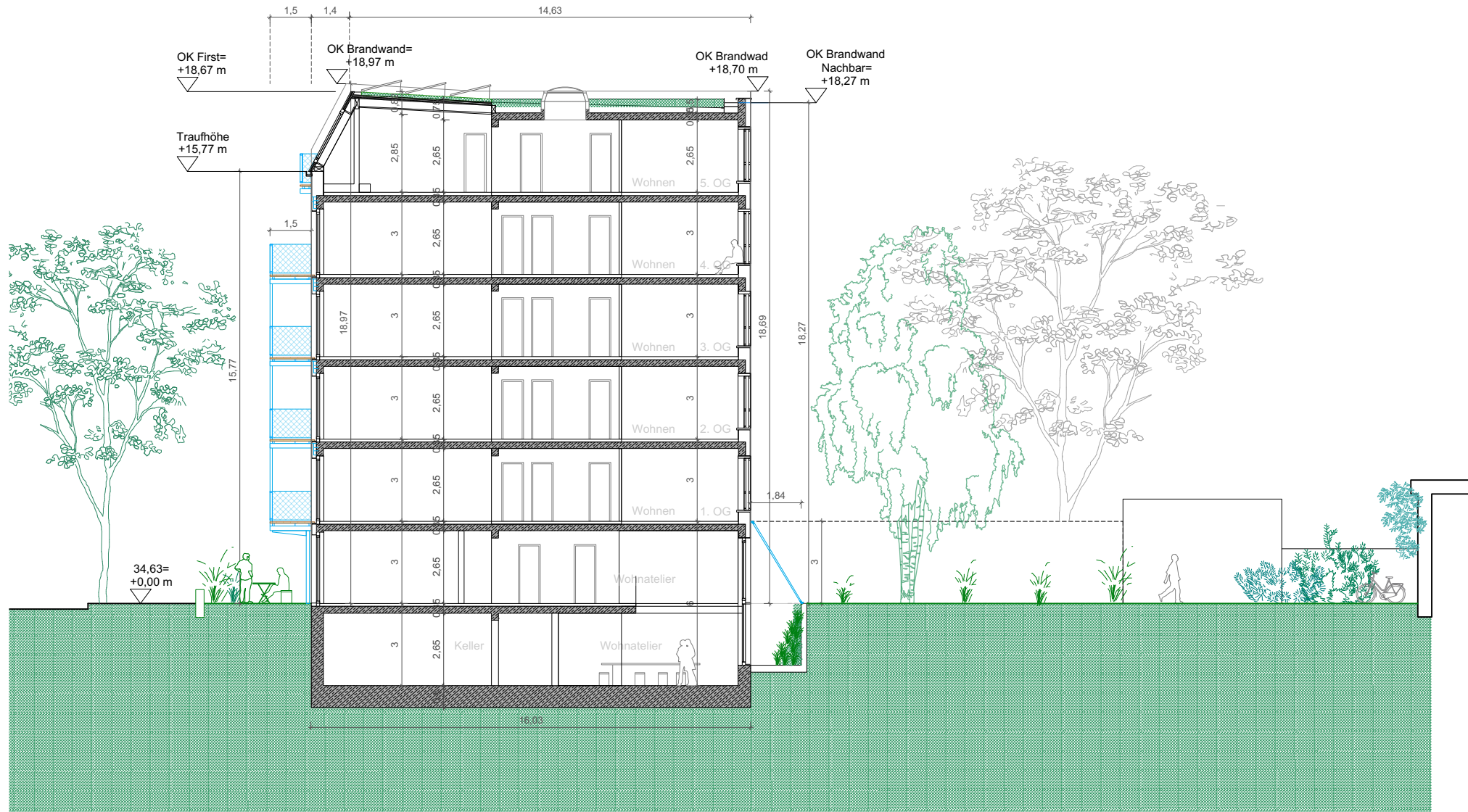
ifau + eins punkt null

Isometrie

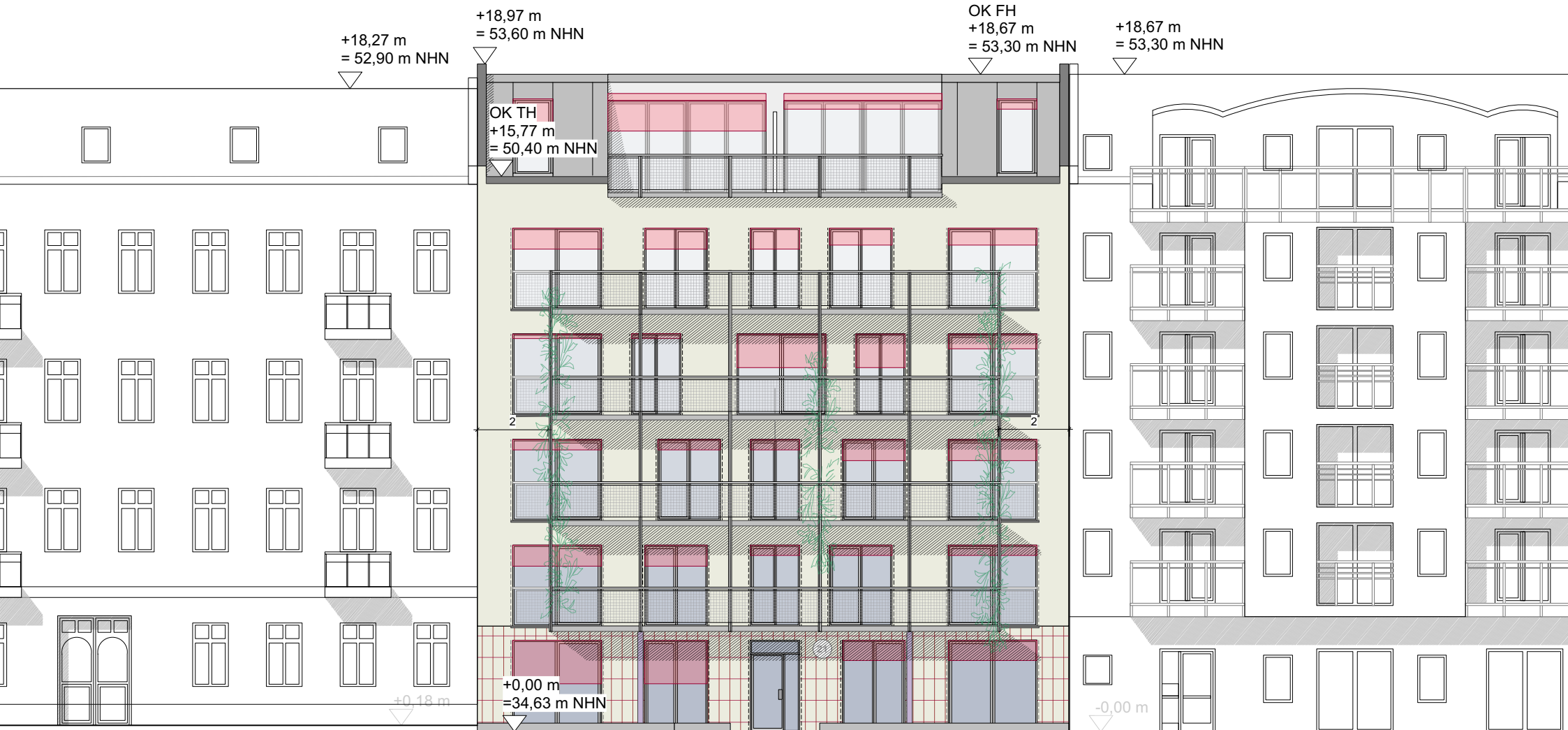
Variante: Balkontiefe 1,5m



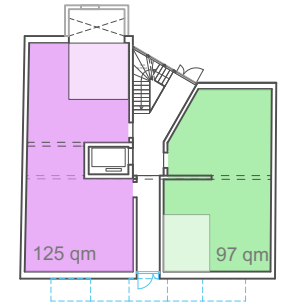
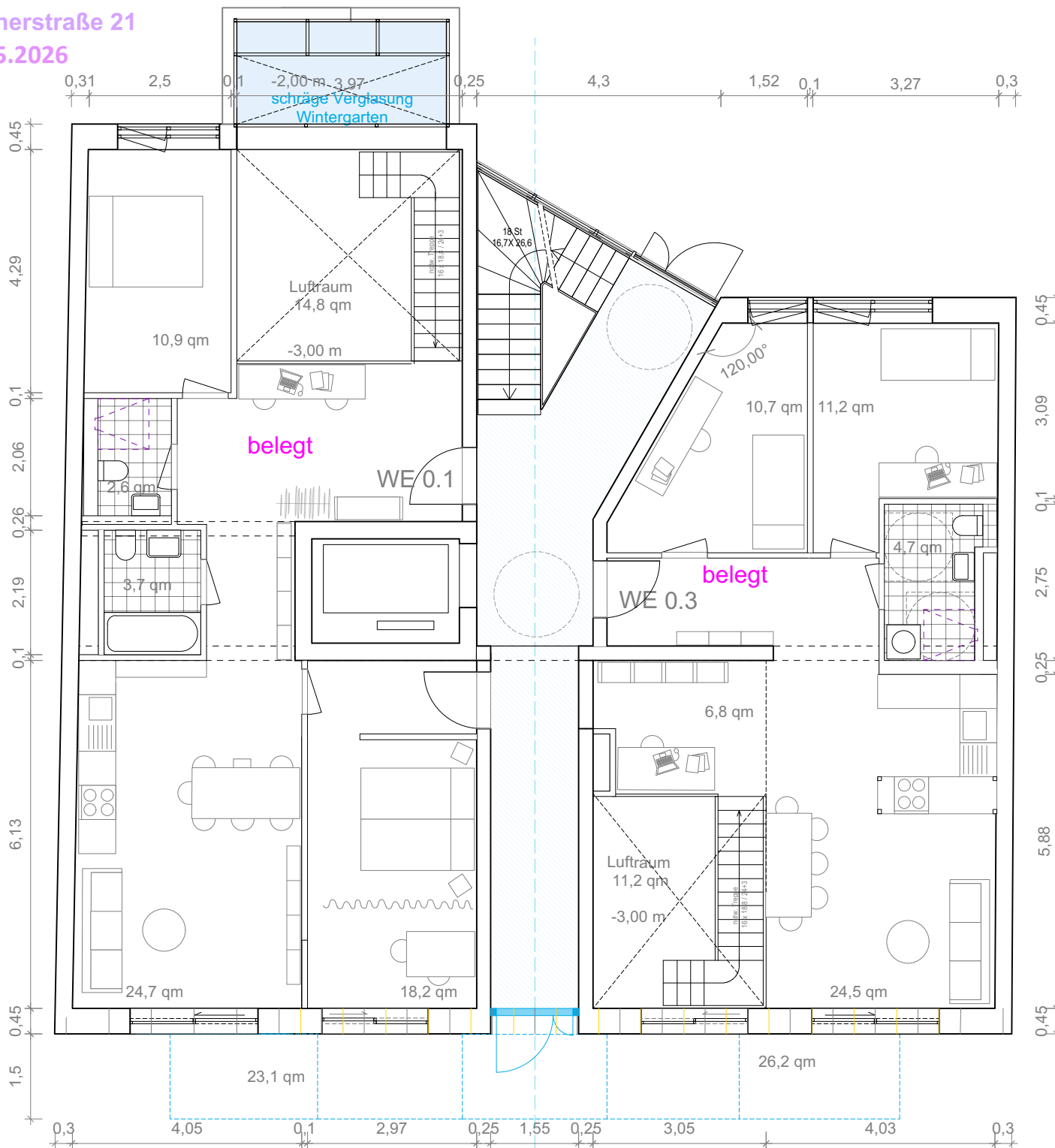
Schnitt



Ansicht



Erdgeschoss

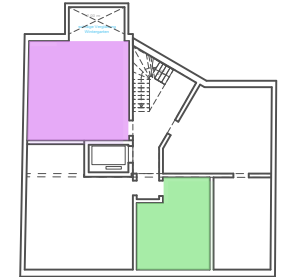
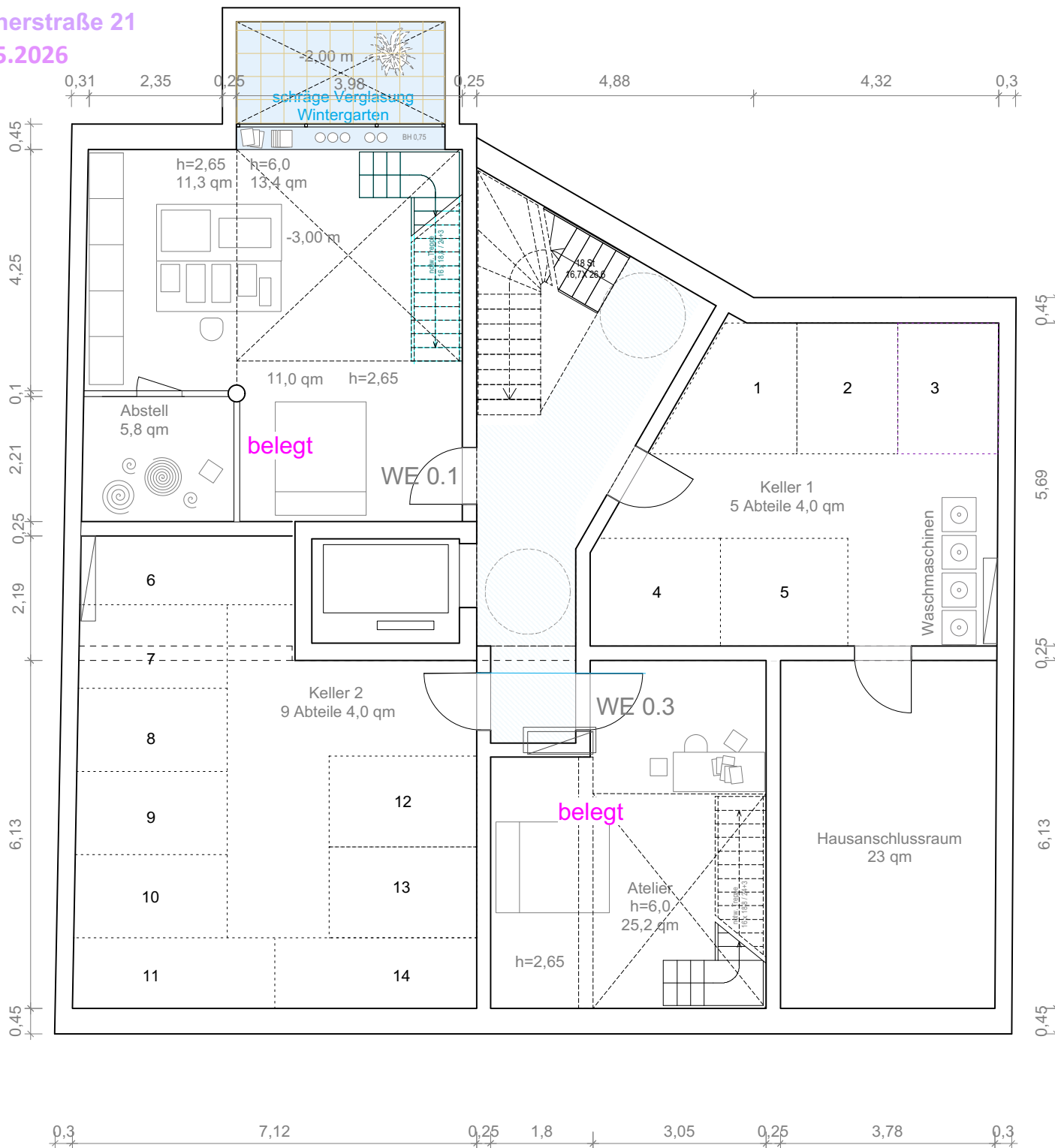


WE 0.1
Atelier links 125,1 qm
77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG
+ 23,1 qm Garten (25%)
+ 14,8 qm Luftraum

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

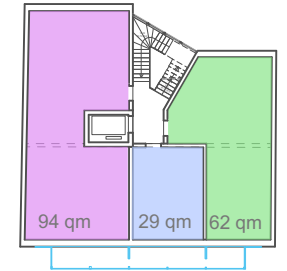


WE 0.1
Atelier links 125,1 qm
77,8 qm im EG + 41,5 qm im KG
+ 23,1 qm Garten (25%)
+ 14,8 qm Luftraum

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



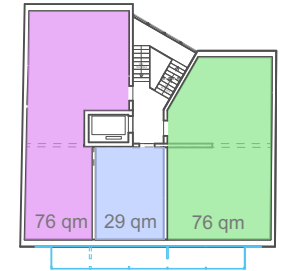
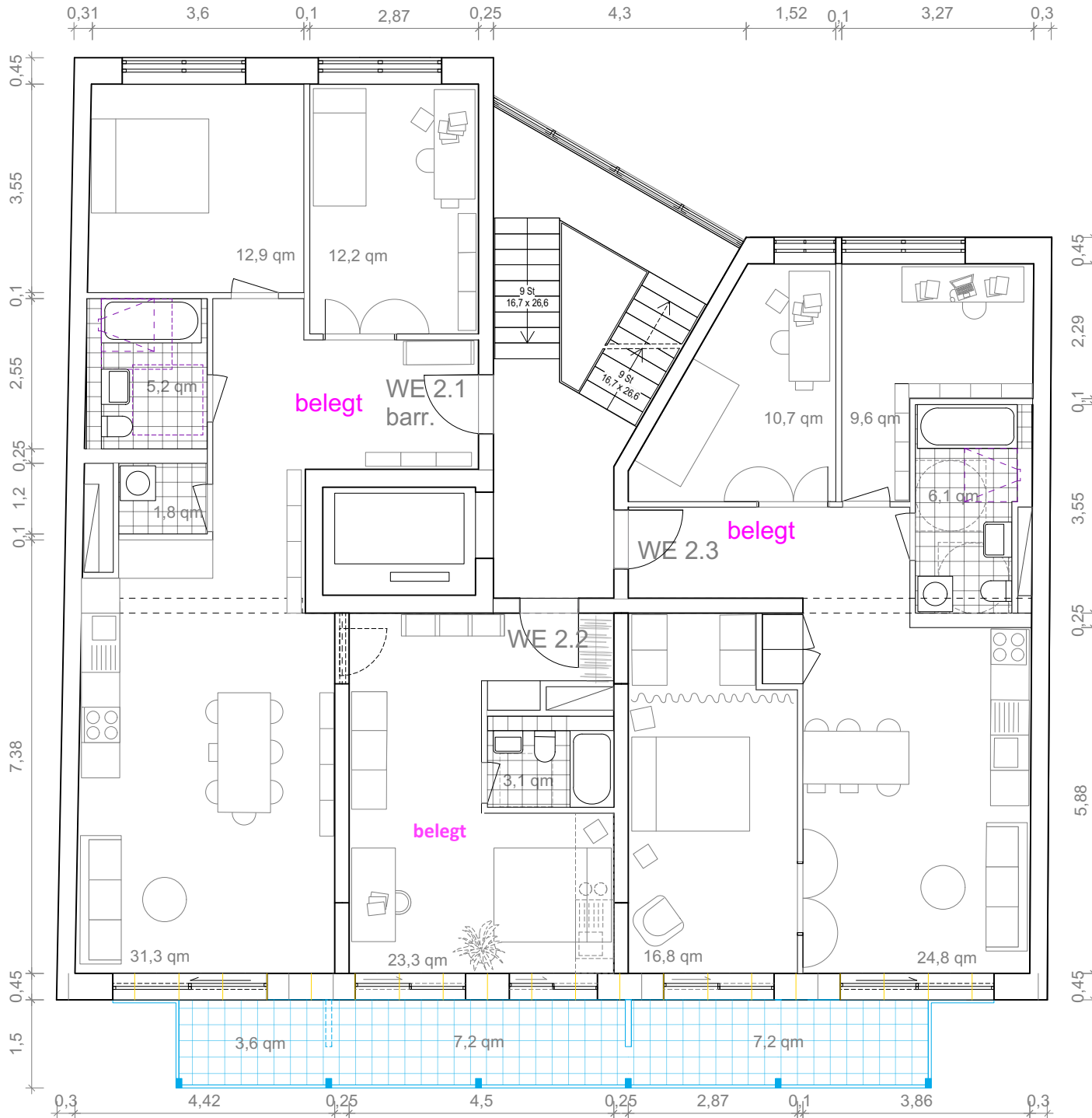
WE 1.1
Wohnung links 94,3 qm
90,7 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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

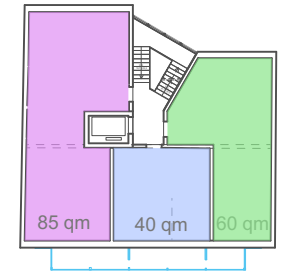
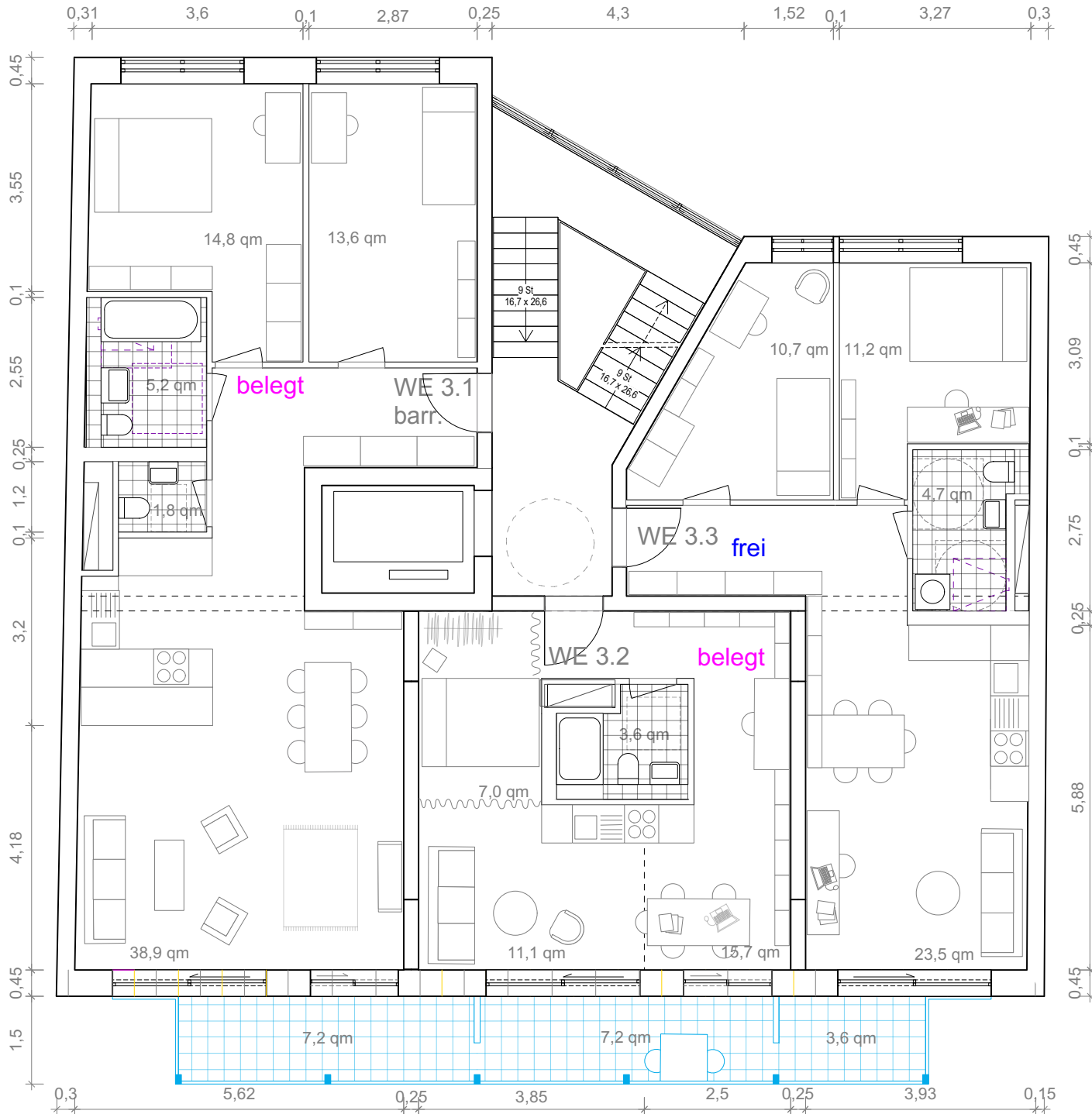
76,5 qm + 3,6 qm Balkon (50%)
+ 26,4 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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%)

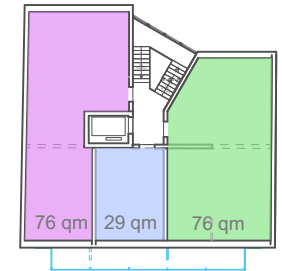
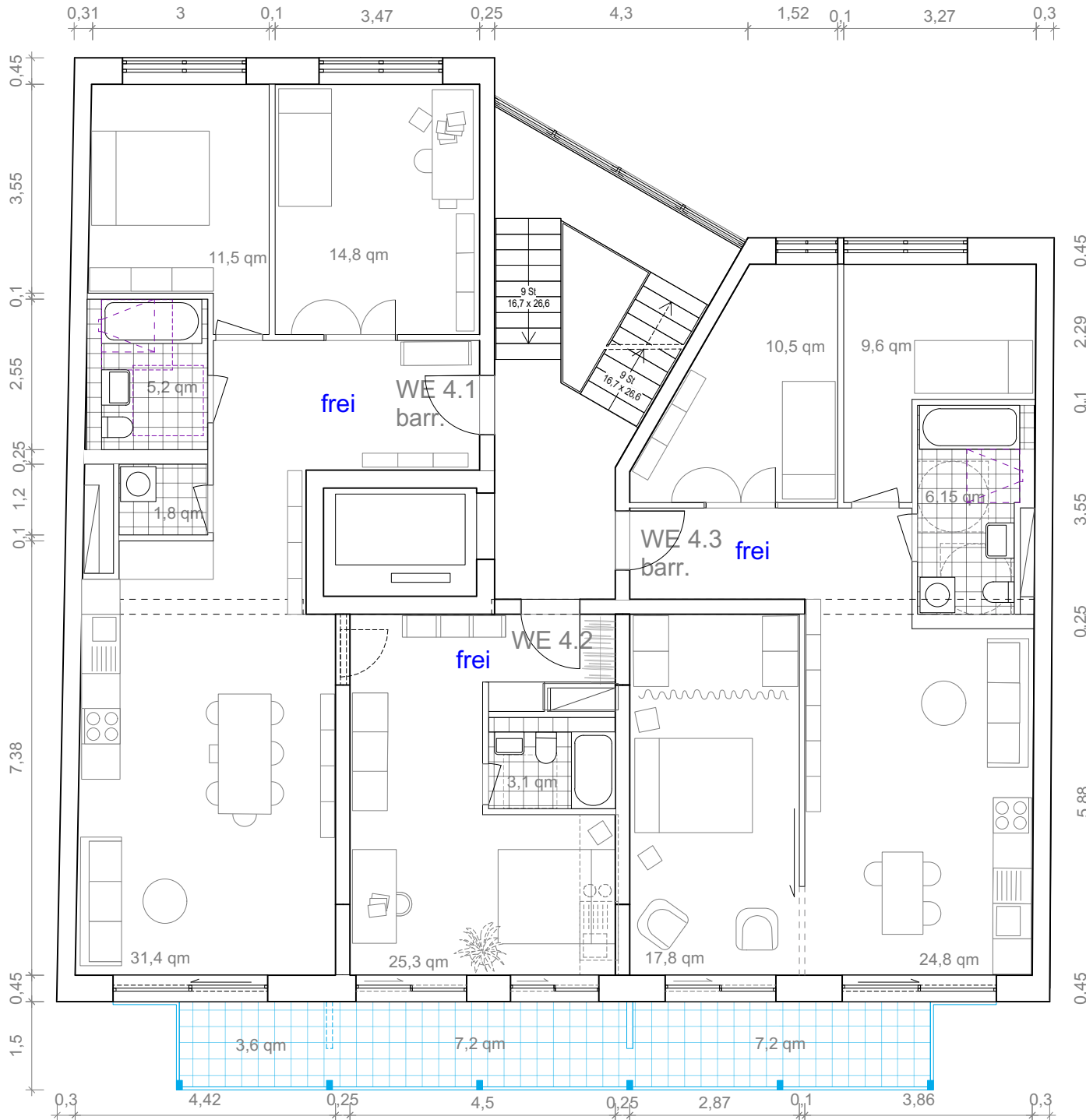
WE 3.2
Wohnung Mitte 41,2 qm
ist Teil der Wohnung 3.1

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

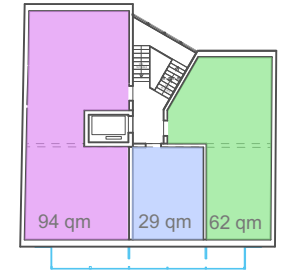
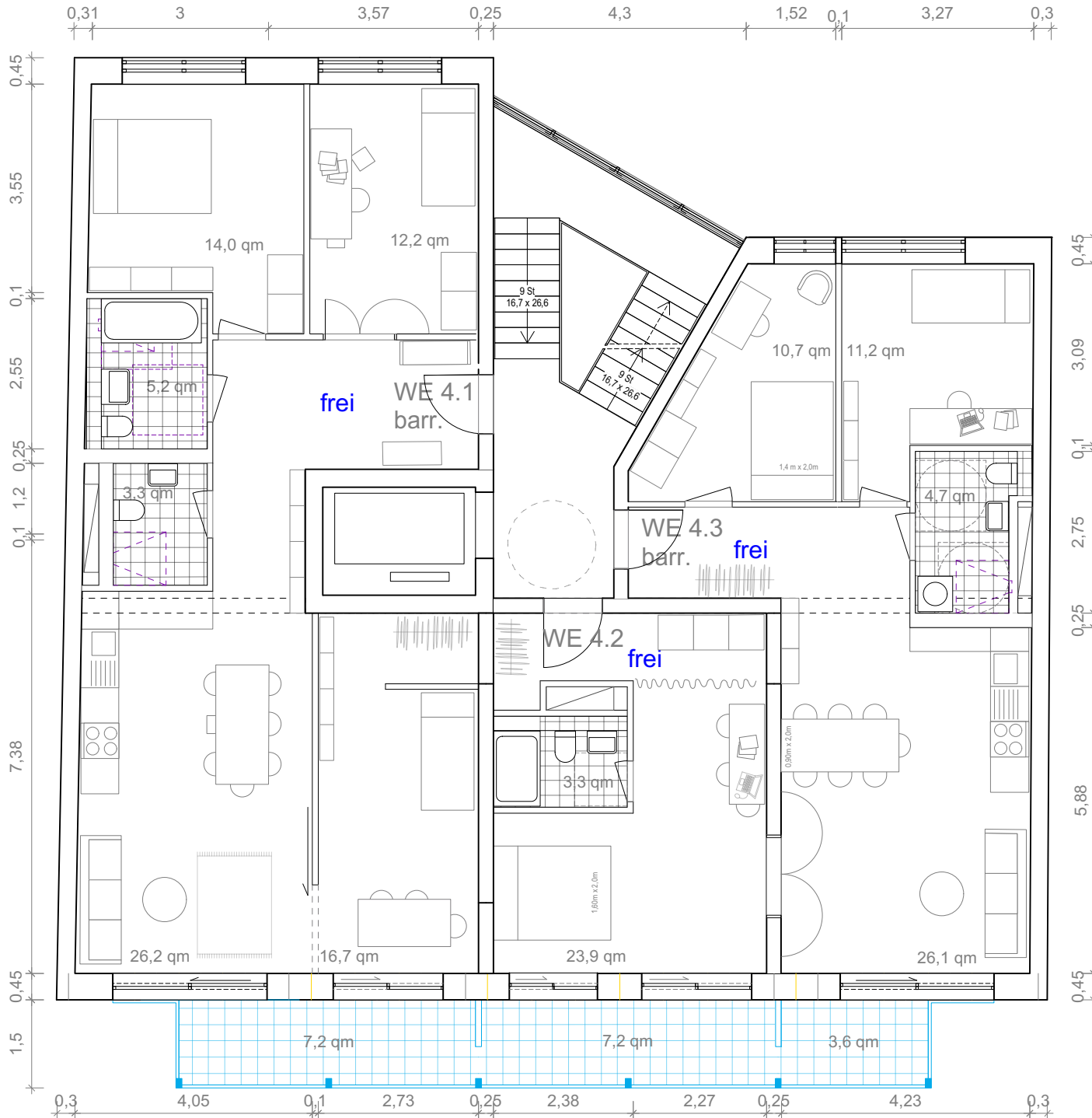
WE 4.3
Wohnung rechts 79,5 qm
75,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

Grundriss M 1:100



4. Obergeschoss Variante 3

Mitte Teil der Ostwohnung



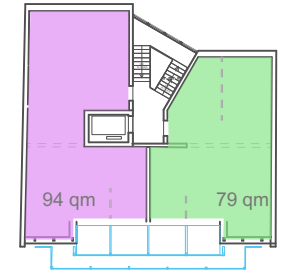
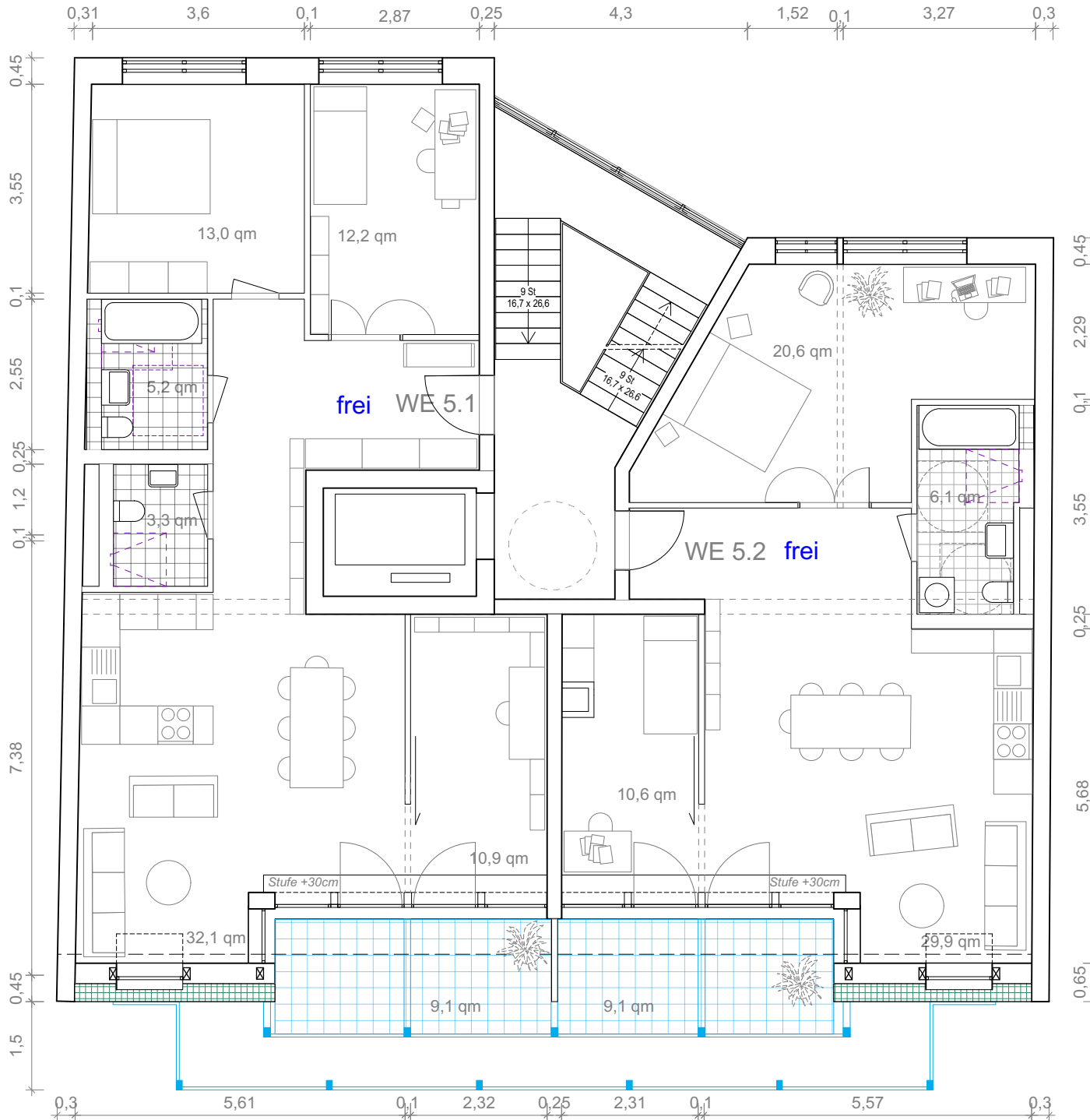
WE 4.1
Wohnung links 94,5 qm
90,9 qm + 7,2 qm Balkon (50%)
27,2 qm + 7,2 qm Balkon (50%)

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



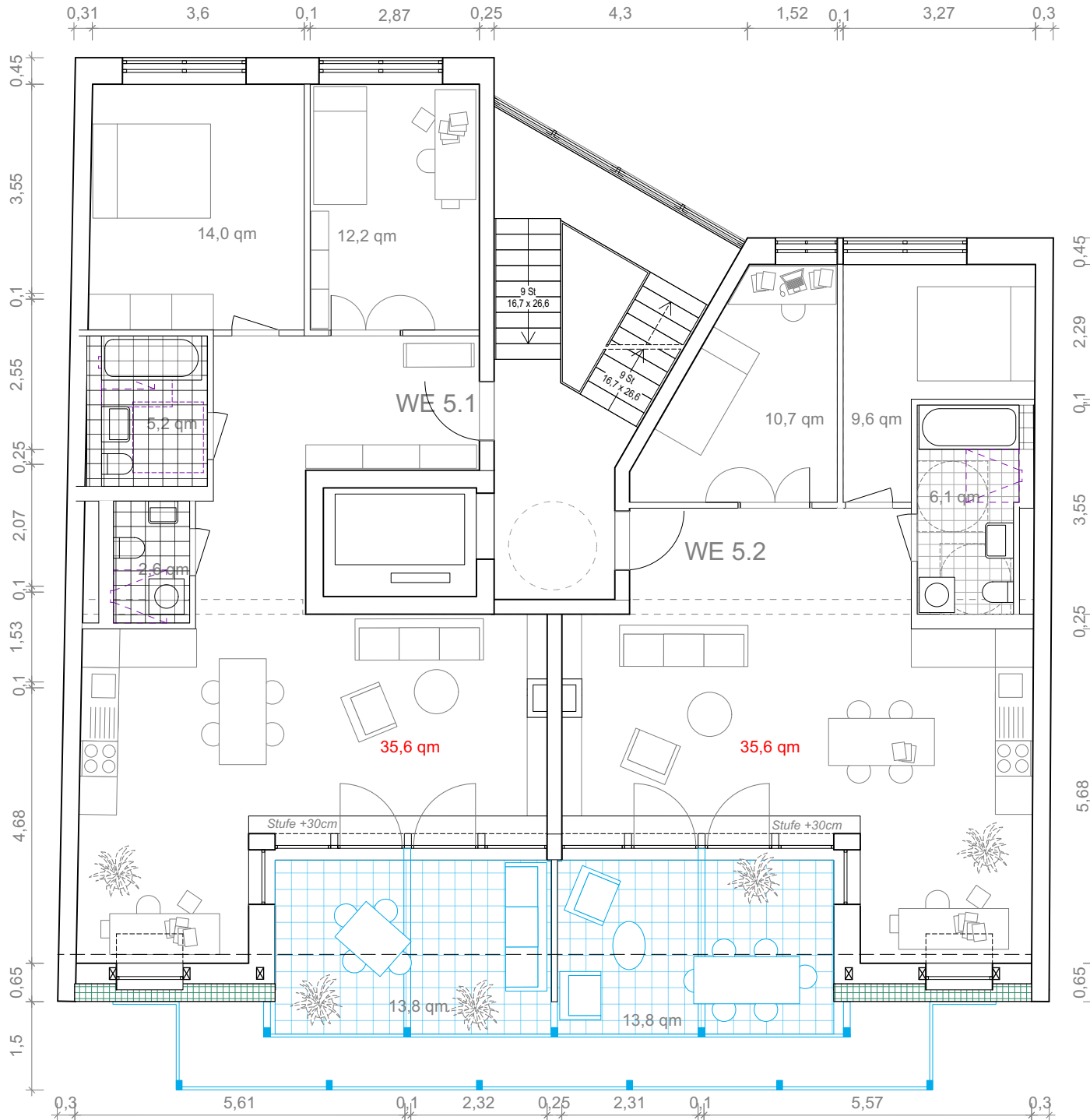
WE 5.1
Wohnung links 94,3 qm
89,7 qm + 9,1 qm Balkon (50%)

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



Dachgeschoss 1

Variante 1:
Symmetrische Teilung

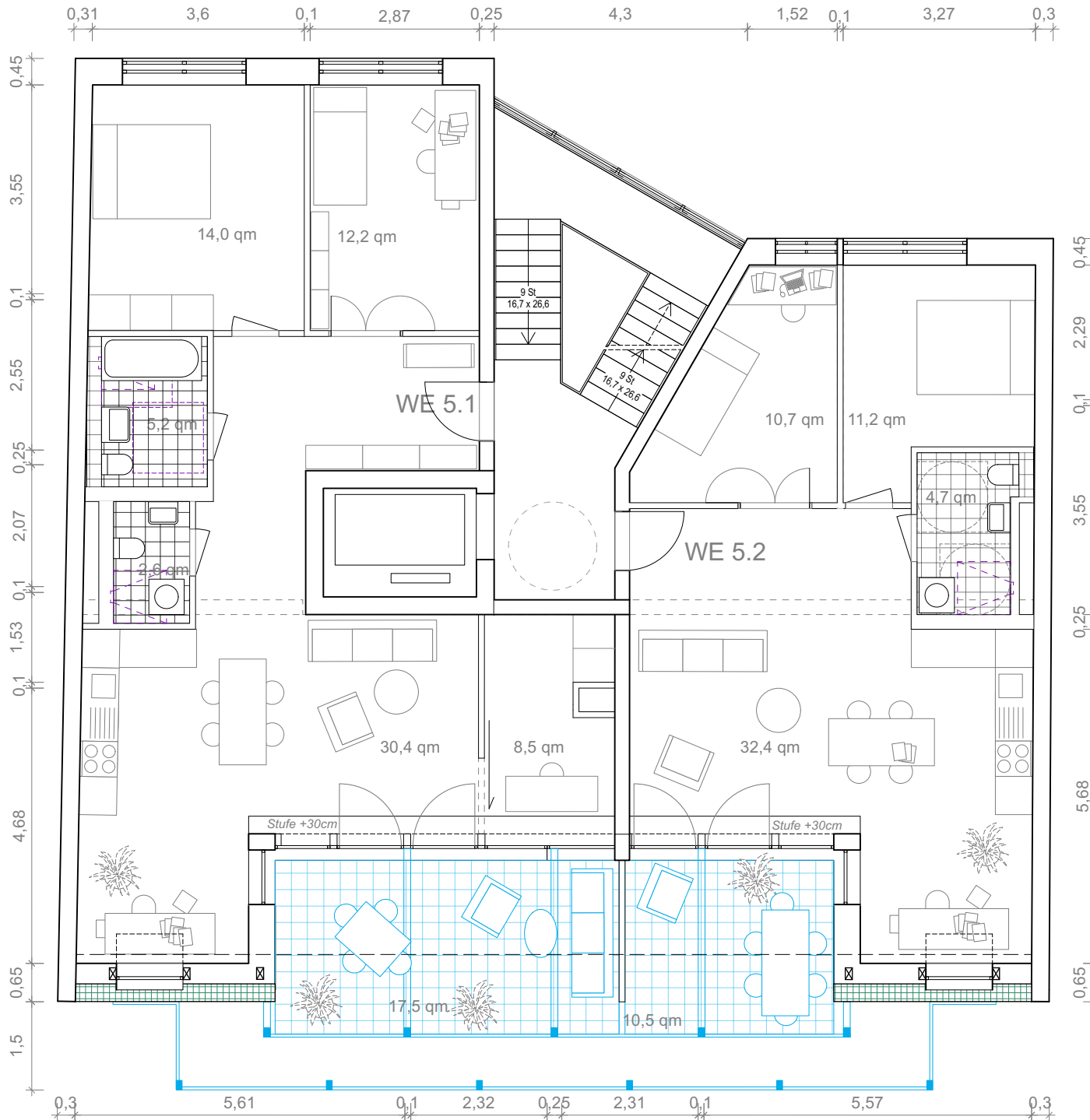


Grundriss M 1:100



Dachgeschoss 1

Variante 2: Asymmetrische Teilung



WE 5.1
Wohnung links 98,8 qm
90 qm + 17,5 qm Balkon (50%)

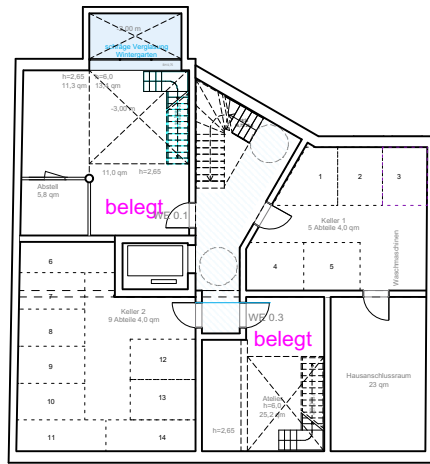
WE 5.2
Wohnung rechts 71,8 qm
66,5 qm + 10,5 qm Balkon (50%)

Grundriss M 1:100

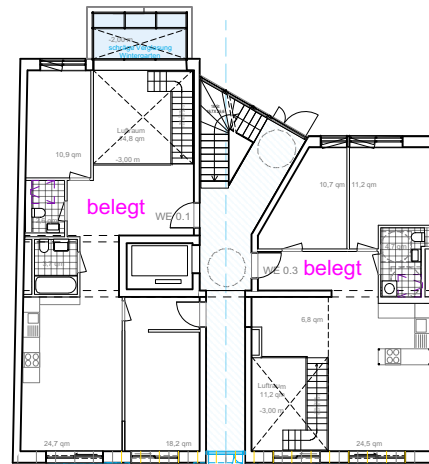


Übersicht

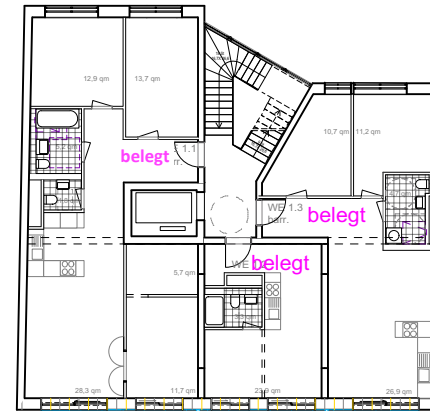
Belegung



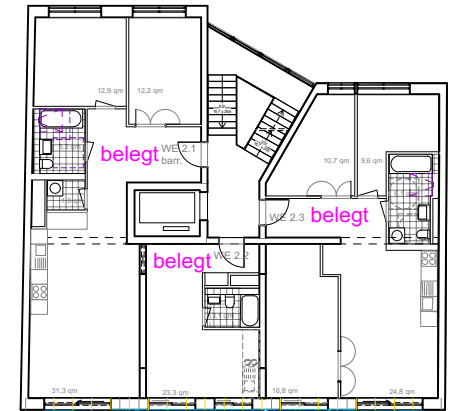
KG



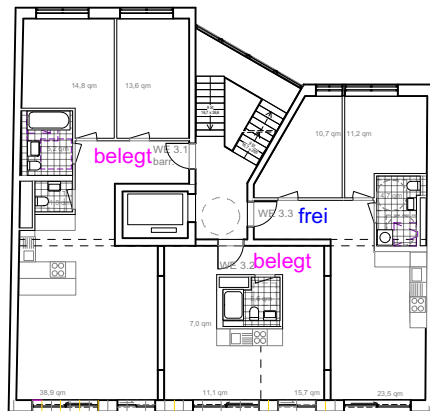
EG



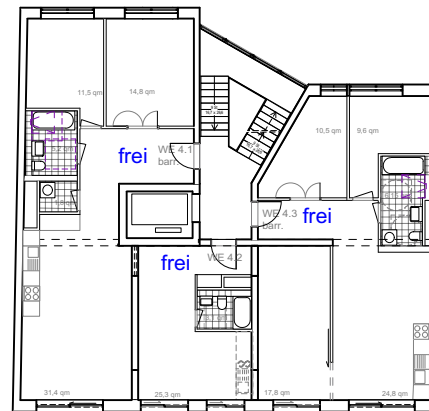
1.OG



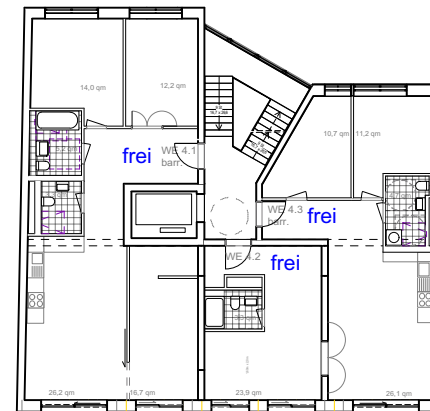
2.OG



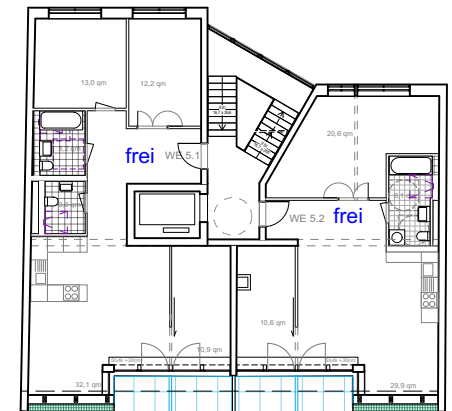
3.OG



Variante 2_4.OG



Variante 3_4.OG

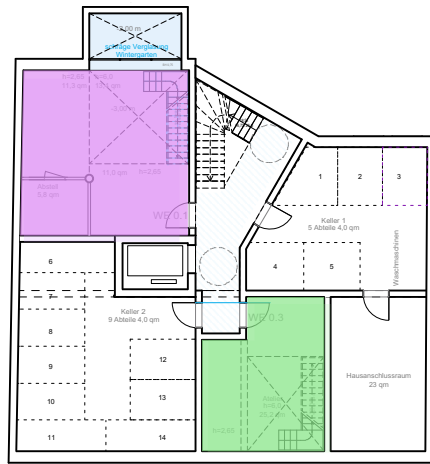


DG

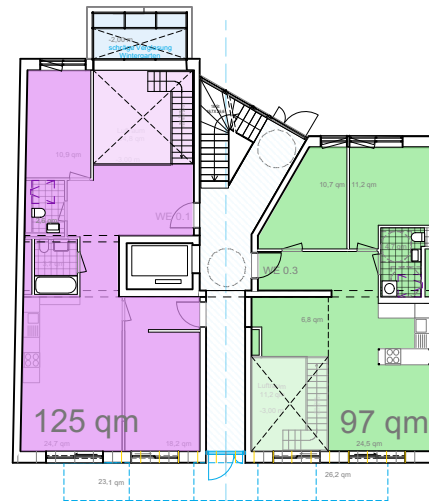


Übersicht

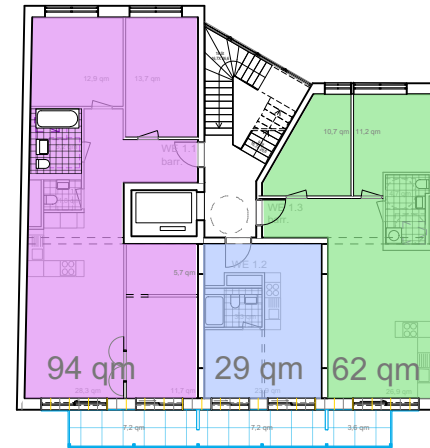
Größen + Lagebewertung



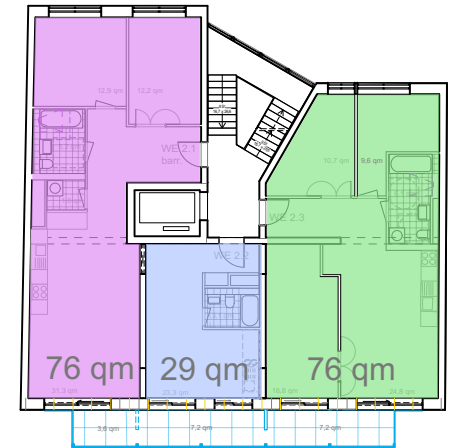
KG



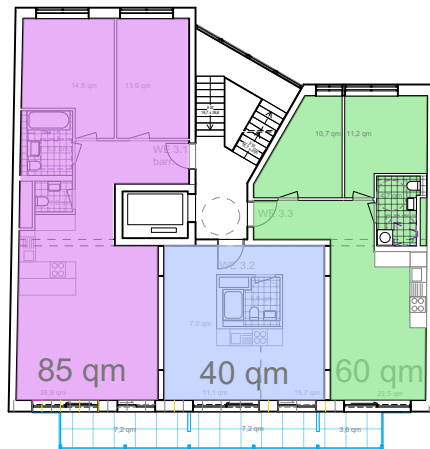
EG



1.OG



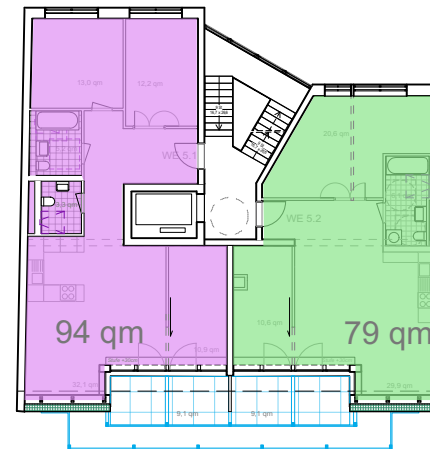
2.OG



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



Was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften, auch bekannt als Baugruppen, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam - in Form einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)**- Wohnraum planen & realisieren lassen.

Als zukünftige Nachbar/innen schaffen Baugemeinschaften qualitätvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben & Wohnen.

Sie fördern das **soziale Miteinander** und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen & gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren. Die Mitglieder haben oftmals einen ausgeprägteren Gemeinschaftssinn.

Das Planen & Bauen in einer Gruppe bedarf allerdings auch einer gewissen **Kompromissbereitschaft!** Denn Mitglieder einer Baugemeinschaft haben Mitspracherechte bei Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen und müssen bestimmte Entscheidungen gemeinsam treffen.

Weil Baugemeinschaften oft ein starkes Interesse an ökologischen Lösungen haben, können sie durch gemeinsame Ressourcennutzung und den Fokus auf umweltfreundliche Bauweisen u.a. dazu beitragen, **nachhaltigere Projekte** zu realisieren.

Durch die hohe Qualität und individuelle Gestaltung ist in Baugemeinschaftsprojekten zudem eine **langfristige Werterhaltung** der Immobilien gegeben.

Baugemeinschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Investor/innen des Bauvorhabens und tragen auch zusammen die **finanziellen Risiken**, wie bspw. Budgetüberschreitungen, Bauverzögerungen oder unvorhergesehene Kosten. Als Mitglied einer Baugemeinschaft sollten Sie daher über ausreichende finanzielle Reserven verfügen, um solche etwaigen **Mehrkosten** abzudecken.

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

Vorauss im Dezember 2026 endet die GbR – und eine **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen** nach WEG wird etabliert. Jedes ehemalige Mitglied der GbR wird dann Eigentümer/in ihrer/ seiner Eigentumswohnung bzw. ihres/ seines Gewerbes.