

Nöldnerstraße 21

26.06.2025

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.

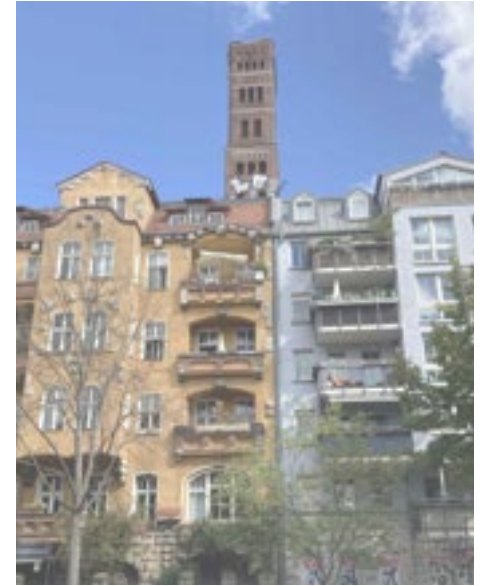
Lage



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.



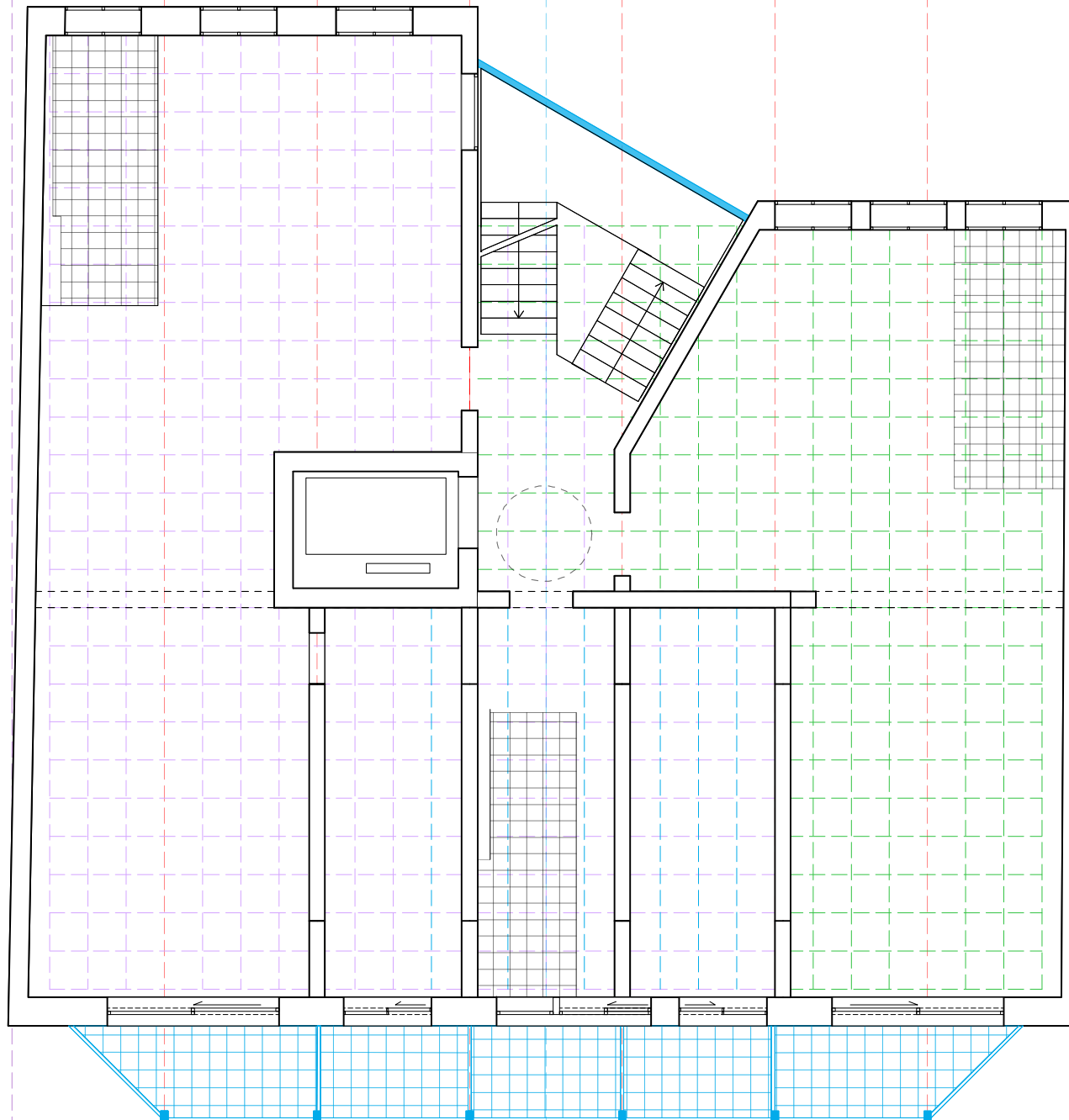


Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zum Hof und zu den Kellerräumen.

Die beiden Ateliereinheiten 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.

Schema

Regelgeschoss



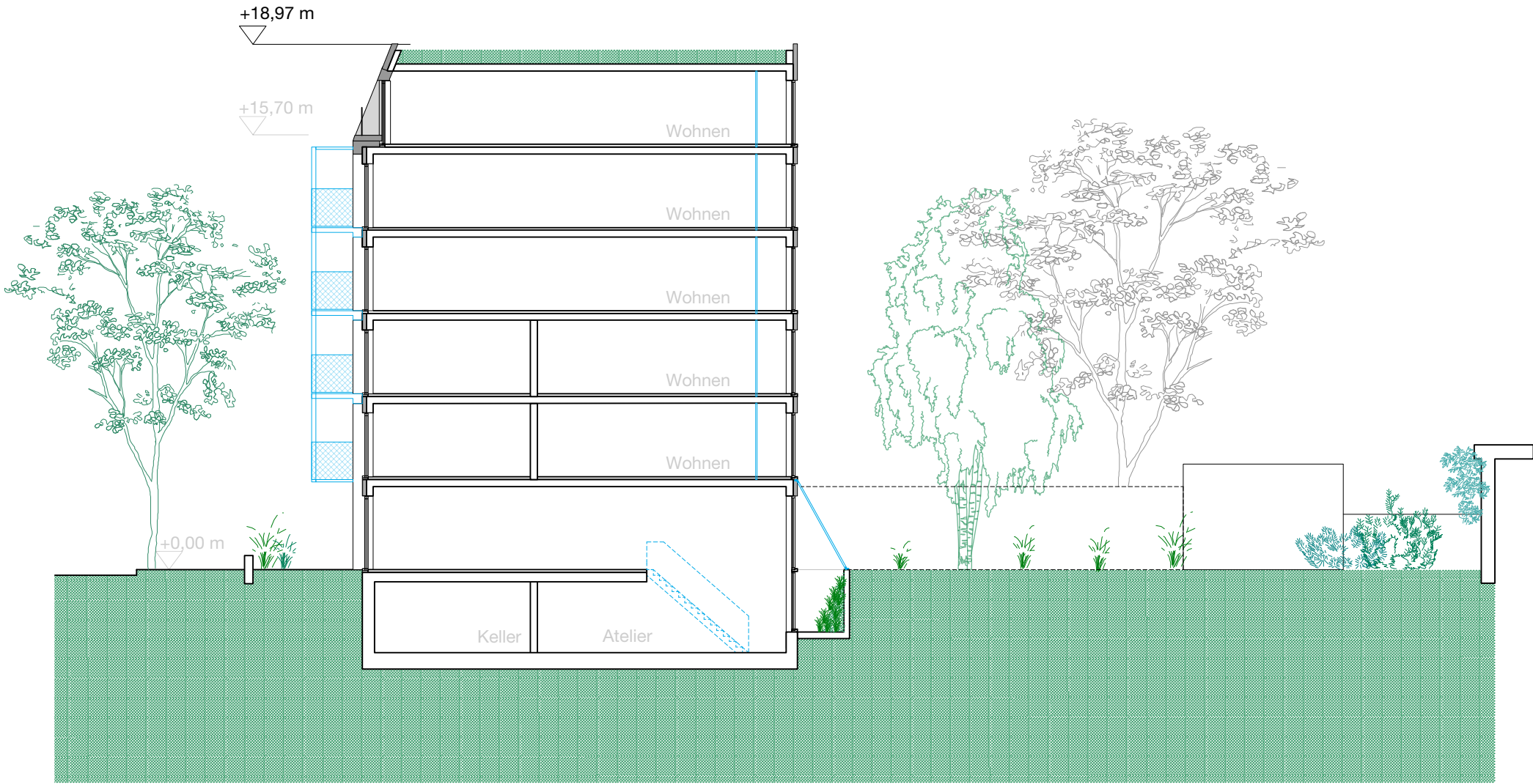
Das Haus wird von einem zentralen Treppenhaus erschlossen, dass alle Geschosse über eine verglaste Fassade mit dem Innenhof verbindet. Daneben sind alle Wohnungen auch barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

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

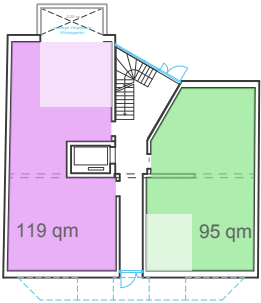
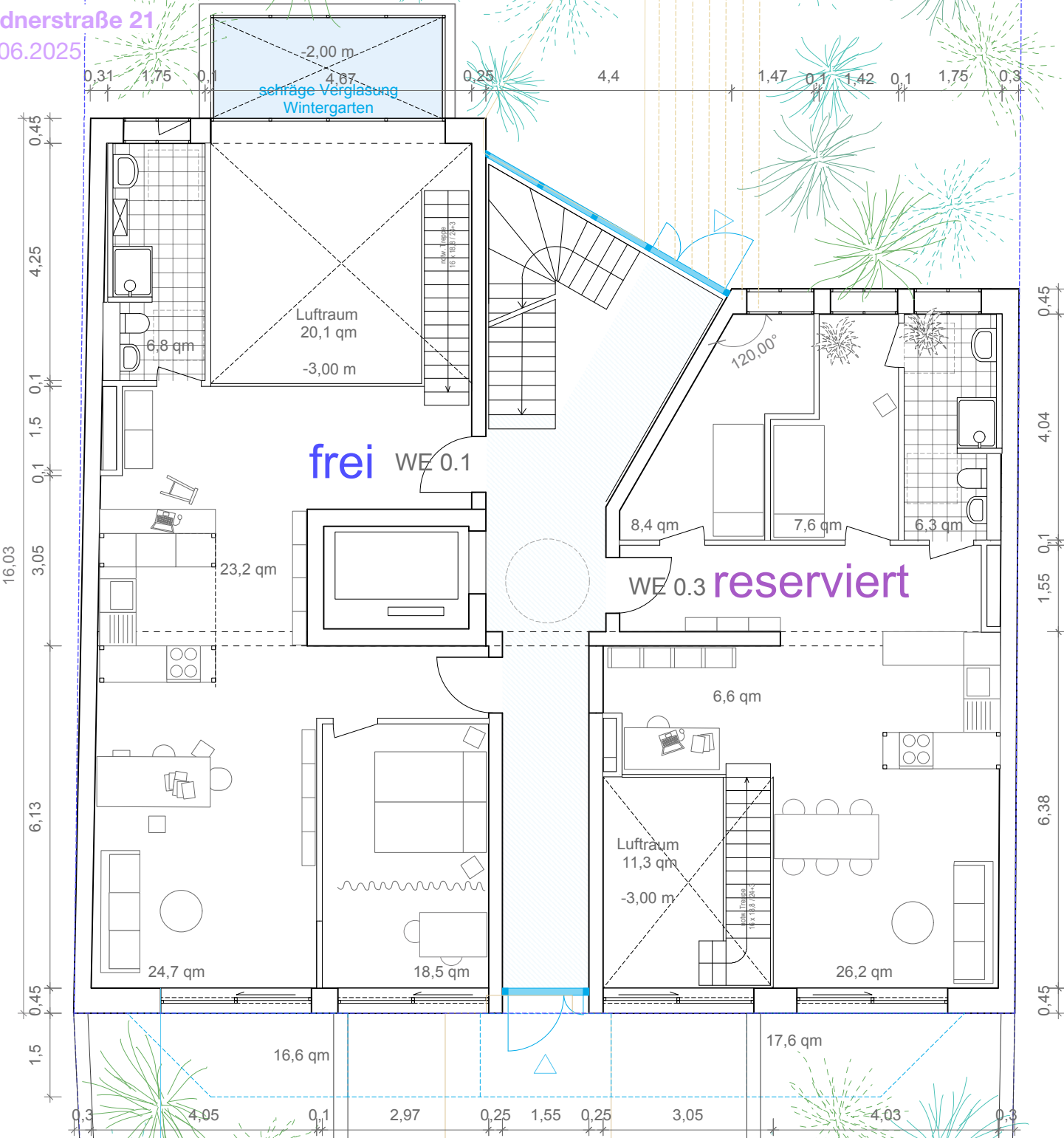
Schnitt



Perspektive Nöldnerstraße



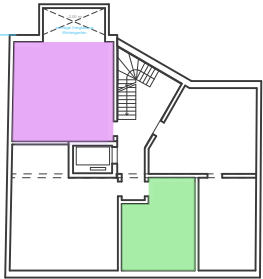
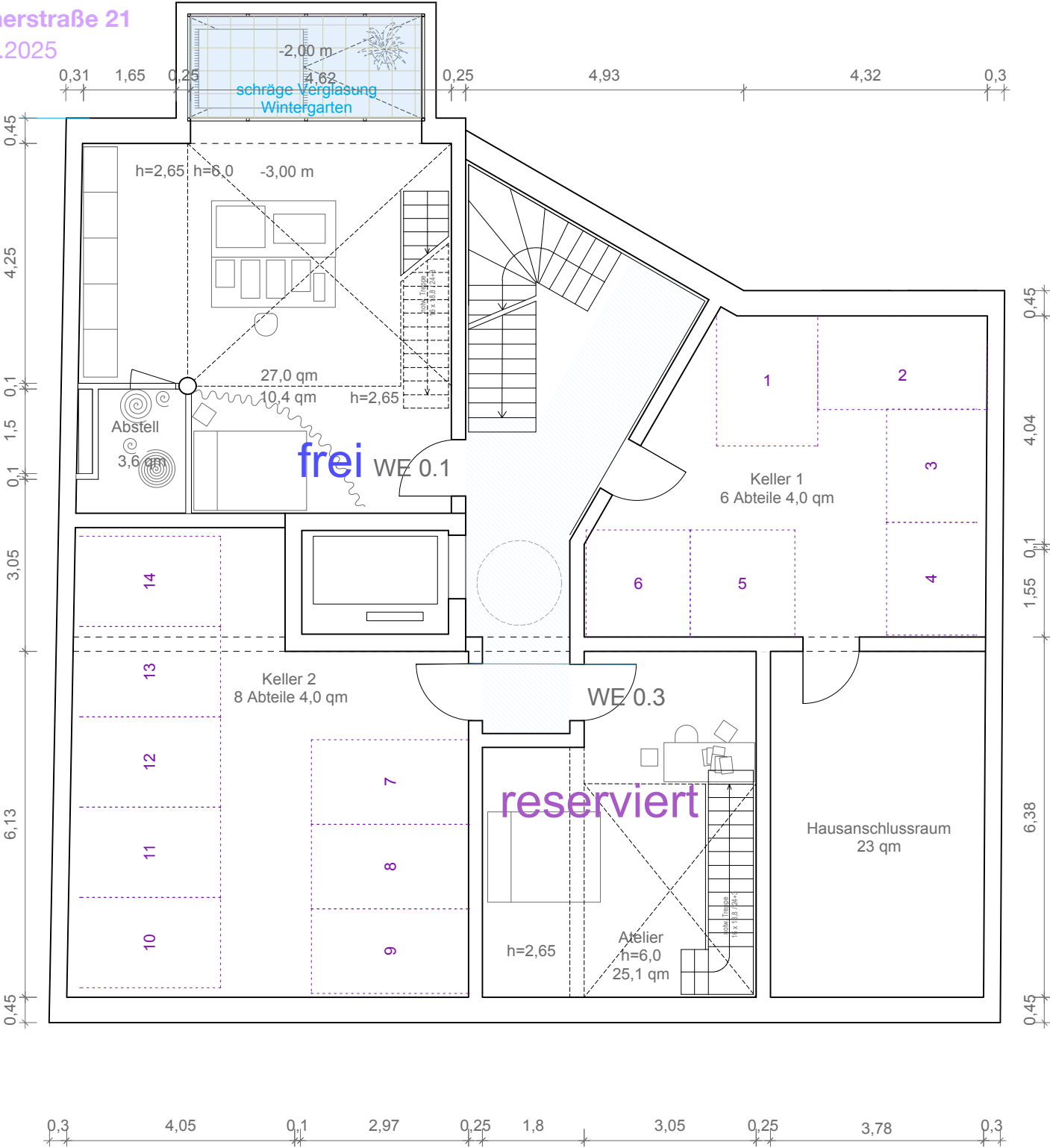
Erdgeschoss



WE 0.1
Atelier links 118,7 qm
73,4 qm im EG + 41,1 qm im KG
+ 16,6 qm Garten (25%)
+20,1 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

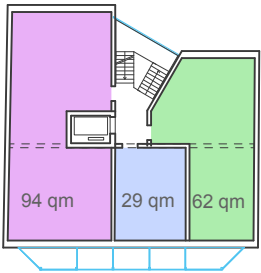
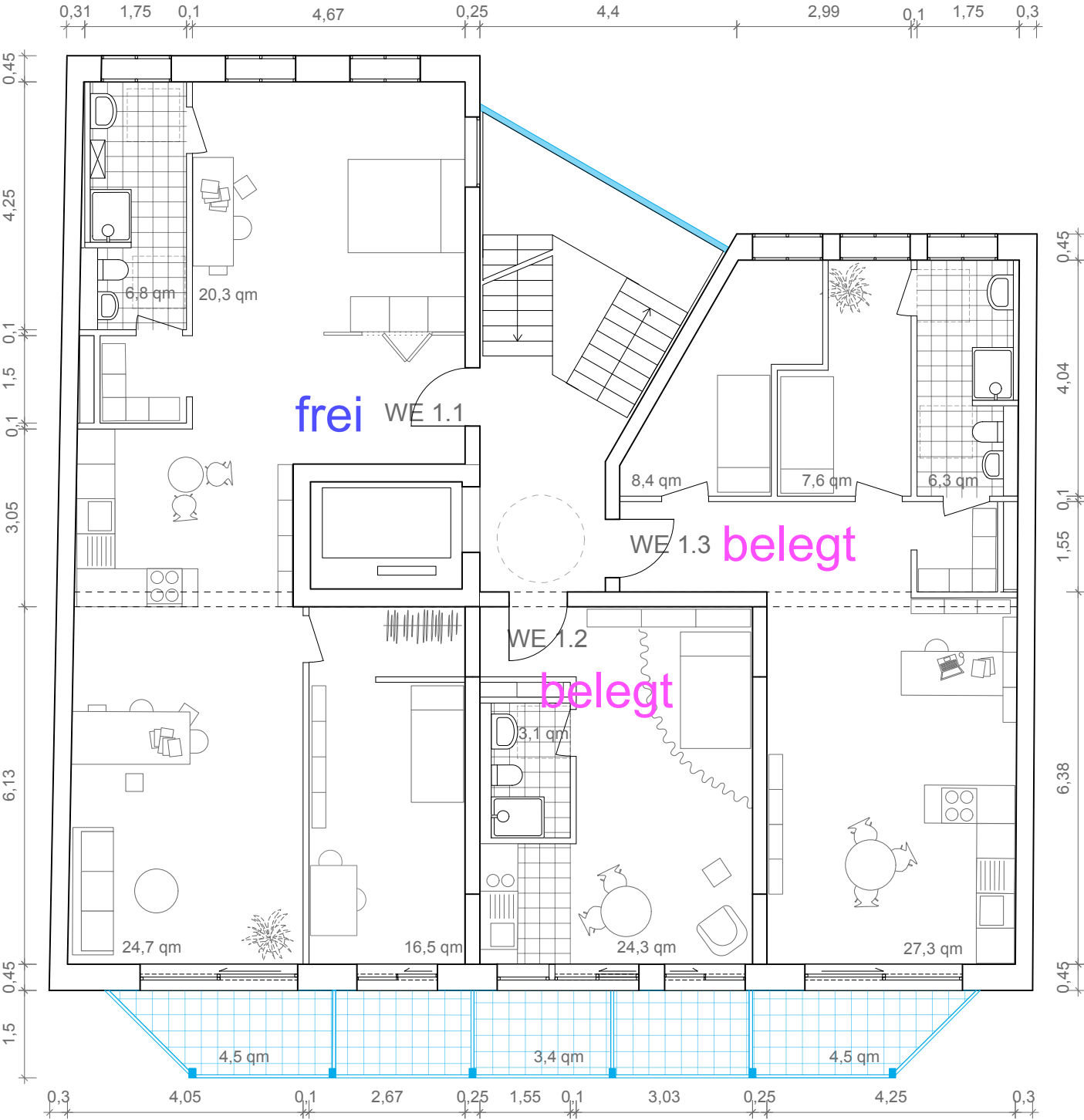
Kellergeschoss



WE 0.1
Atelier links 118,7 qm
73,4 qm im EG + 41,1 qm im KG
+ 16,6 qm Garten (25%)
+ 20,1 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

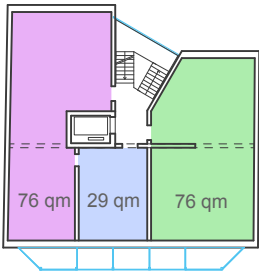
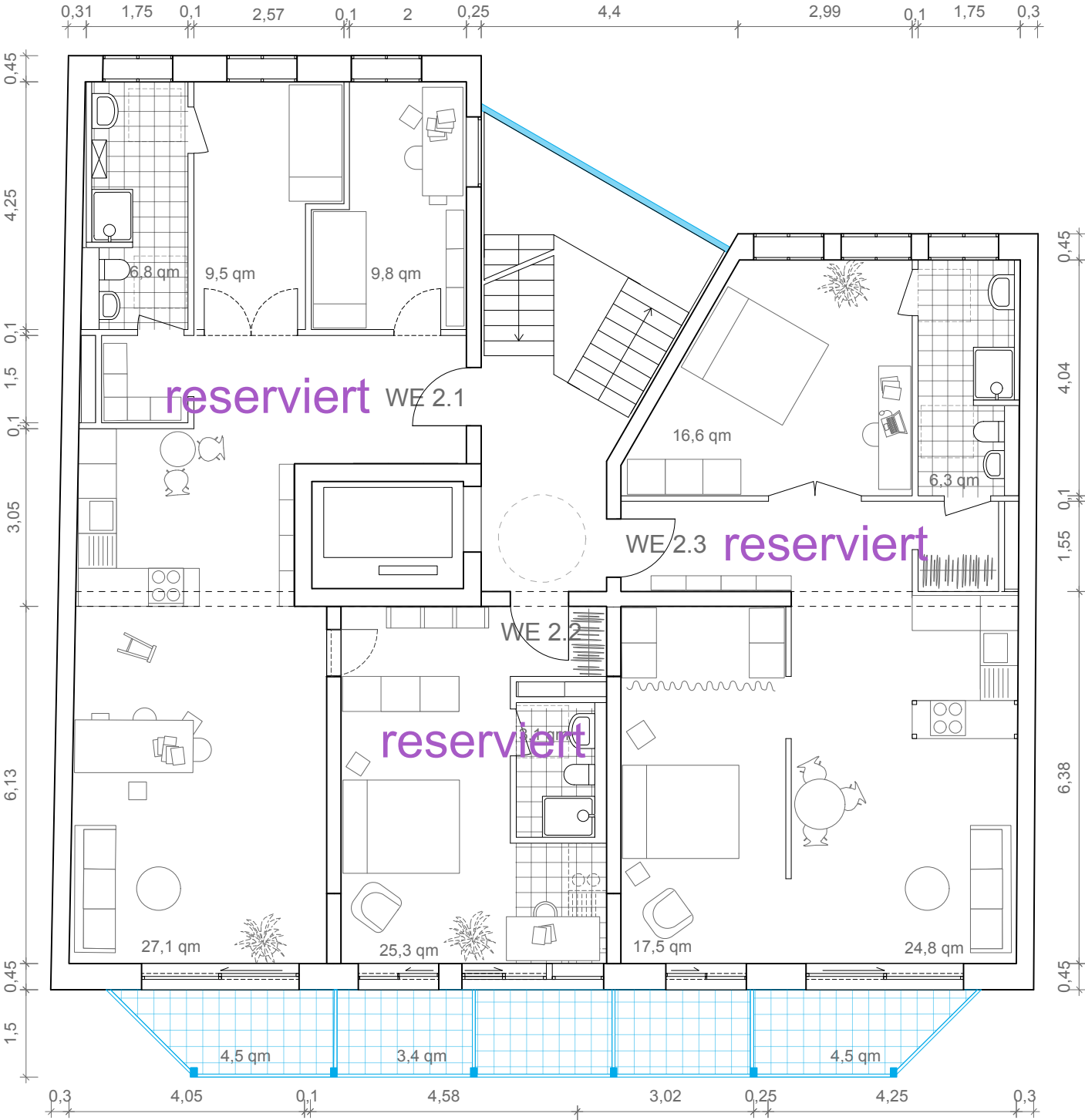


WE 1.1
Wohnung links 93,5 qm
91,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

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

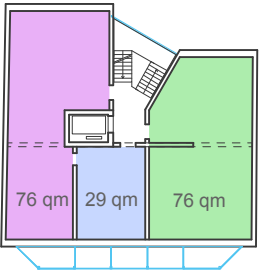
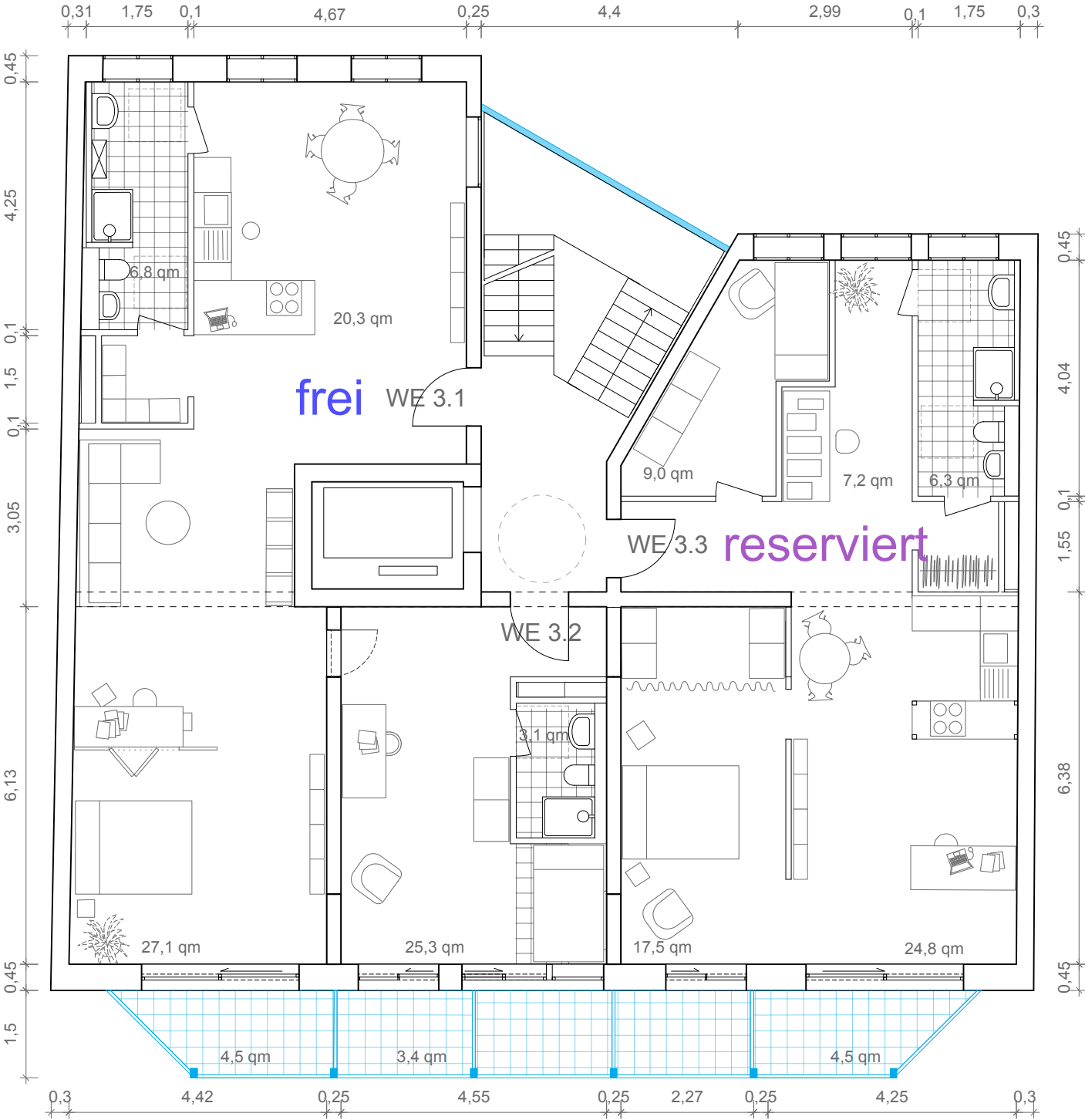


WE 2.1
Wohnung links ca 107,8 qm
77,1 qm + 4,5 qm Balkon (50%)
+ 26,7 qm+ 3,4 qm Balkon (50%)

WE 2.2
Wohnung Mitte
ist Teil der WE 3.1

WE 2.3
Wohnung rechts 76,5 qm
75,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

3.Obergeschoss

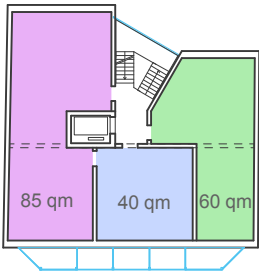
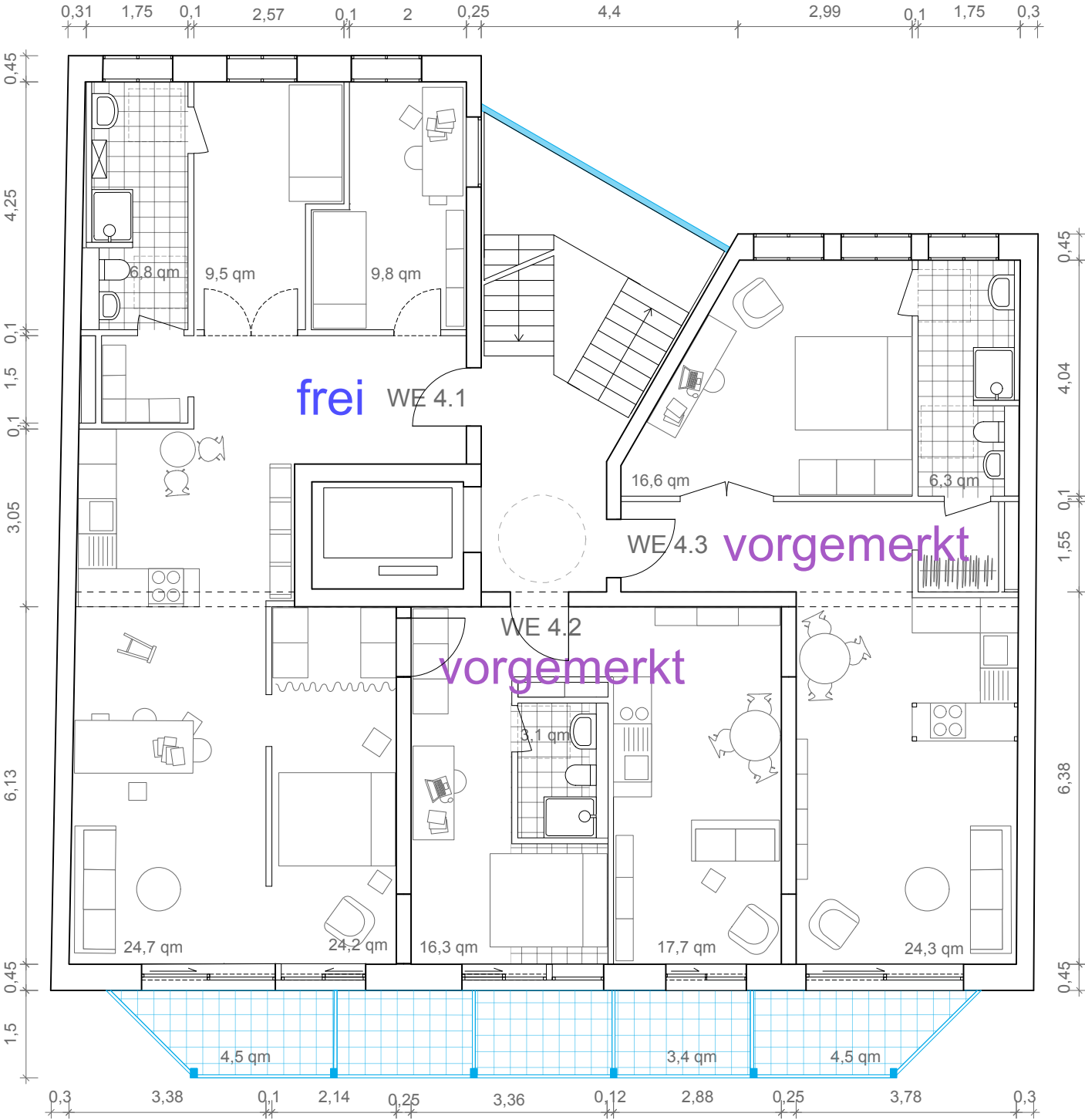


WE 3.1
Wohnung links ca 107,8 qm
77,1 qm + 4,5 qm Balkon (50%)
+ 26,7 qm + 3,4 qm Balkon (50%)

WE 3.2
Wohnung Mitte
ist Teil der WE 3.1

WE 3.3
Wohnung rechts 76,5 qm
75,2 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

4.Obergeschoss

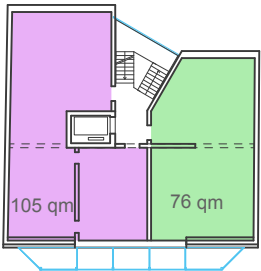
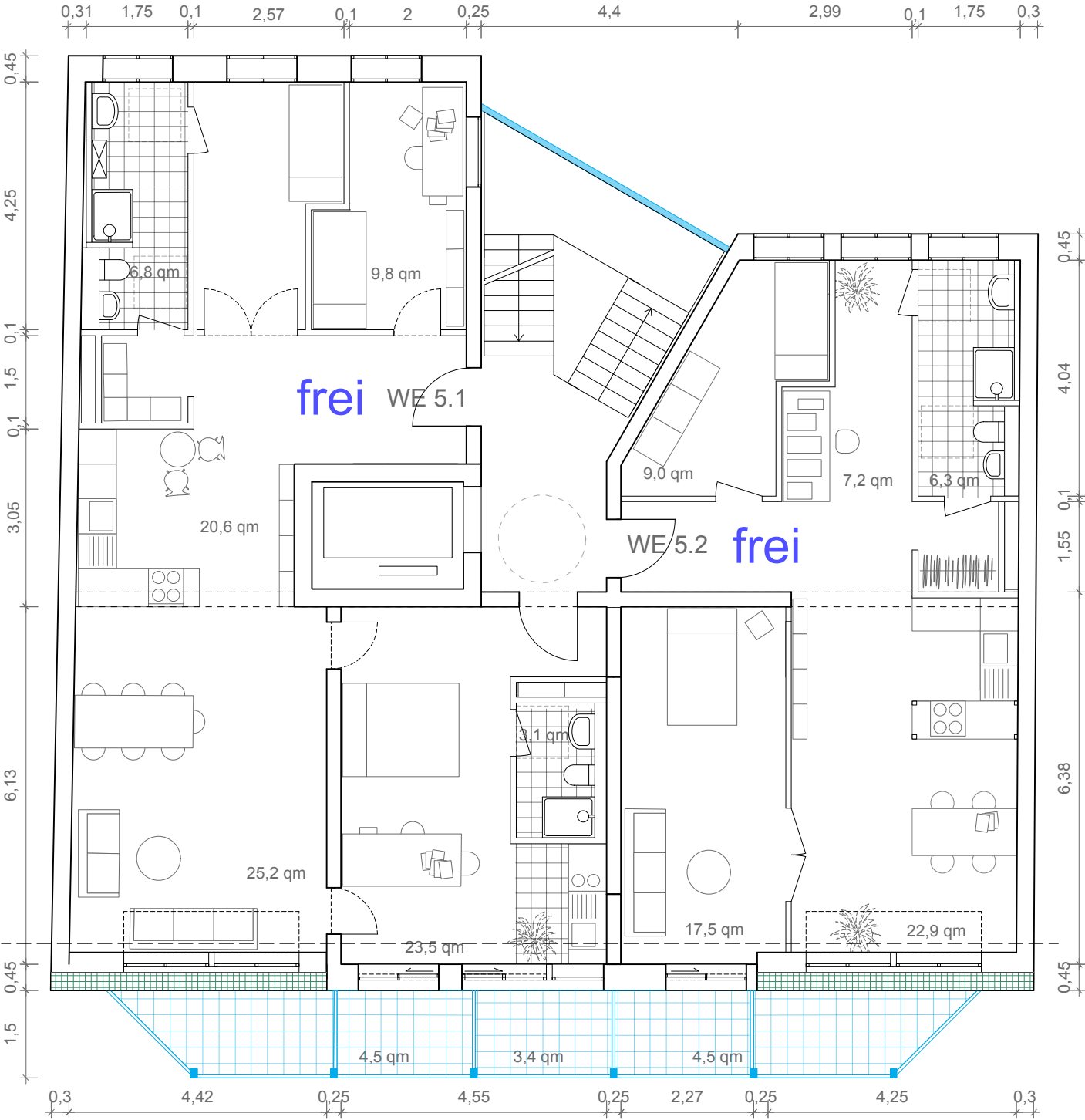


WE 4.1
Wohnung links 85,3 qm
83,0 qm + 4,5 qm Balkon (50%)

WE 4.2
Wohnung Mitte 39,9 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%)

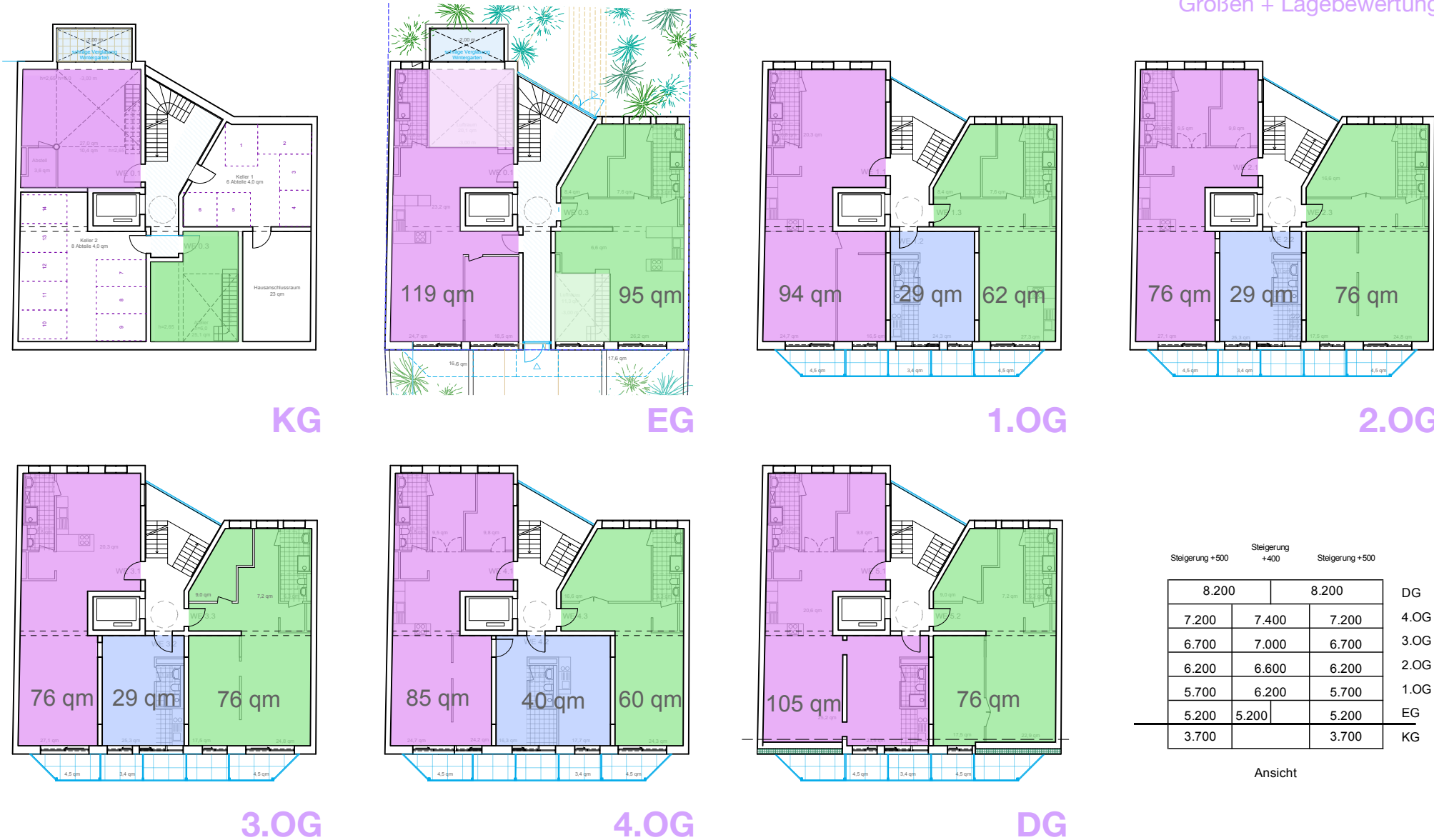
Dachgeschoss



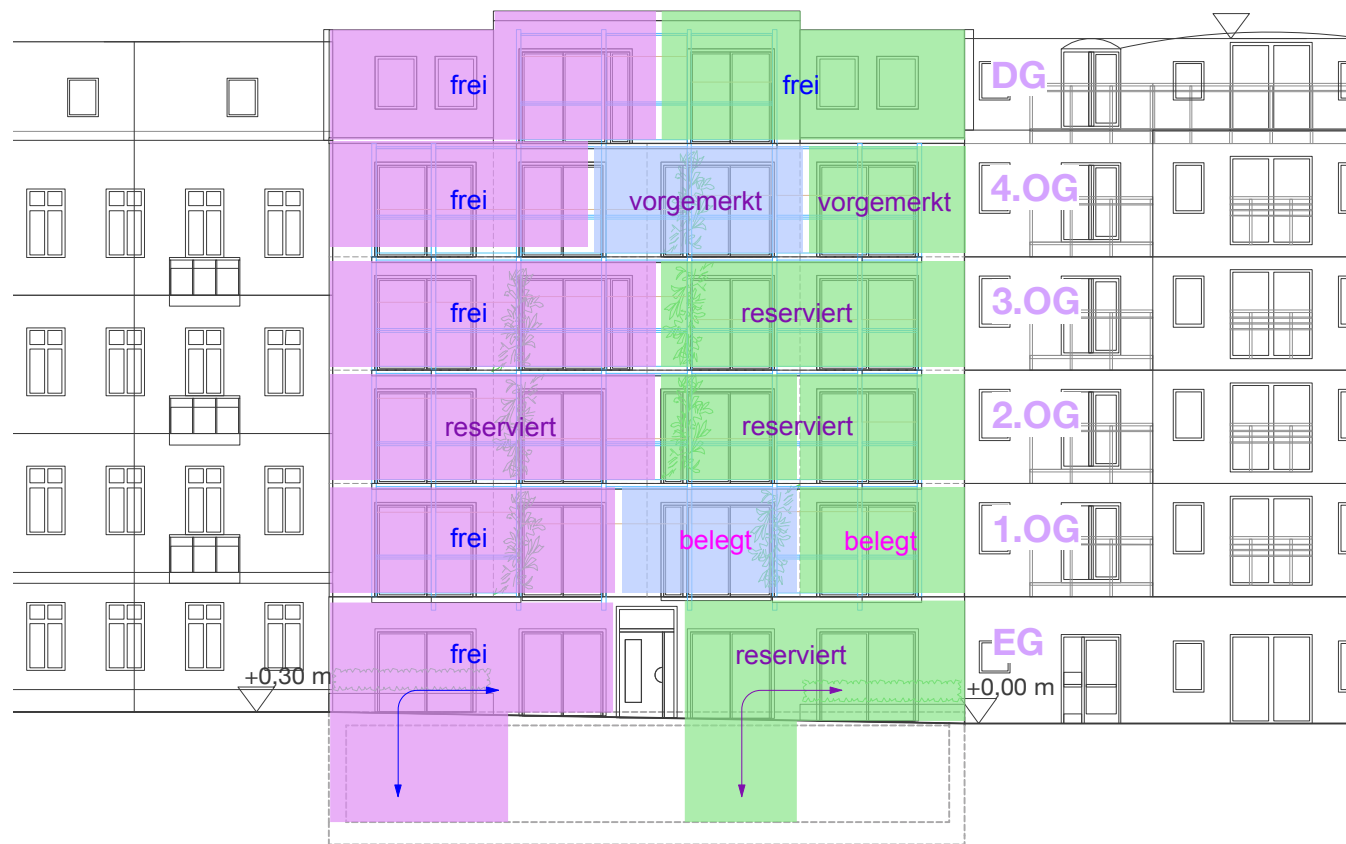
WE 5.1
Wohnung links 104,8 qm
100,8 qm + 7,9 qm Balkon (50%)

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

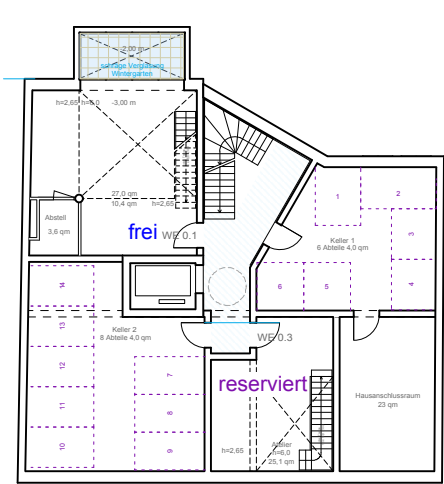
Übersicht
Größen + Lagebewertung



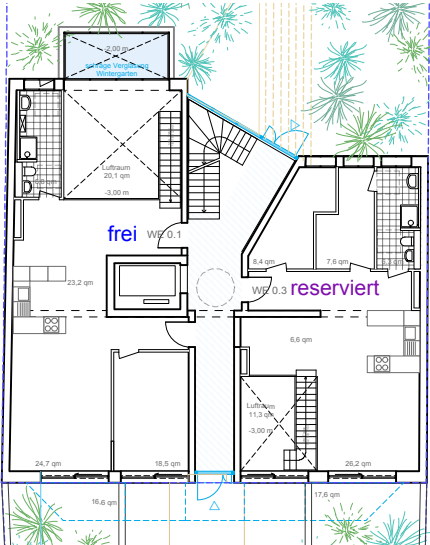
Belegung



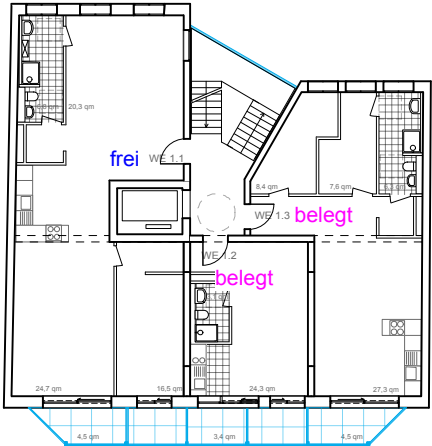
Übersicht
Belegung



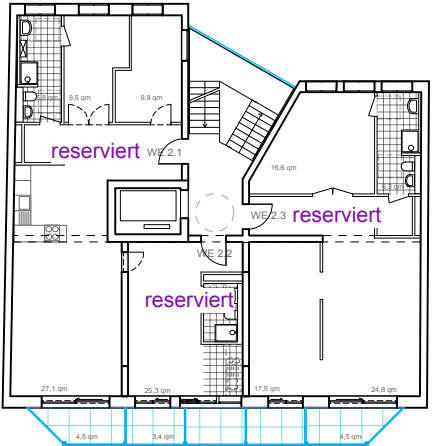
KG



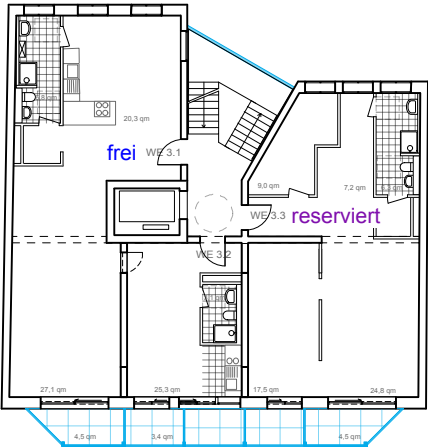
EG



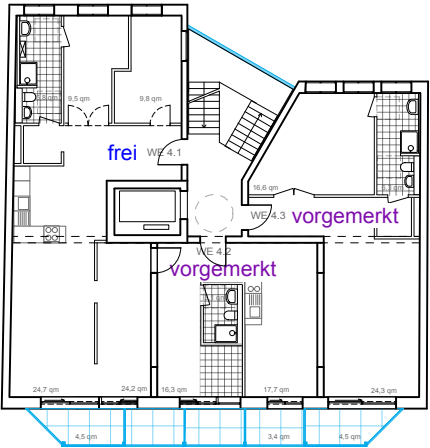
1.OG



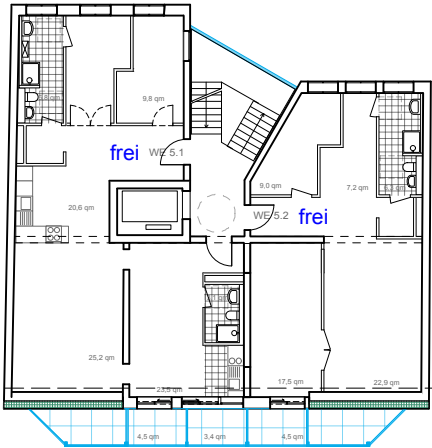
2.OG



3.OG



4.OG



DG

