

80939 München

Zur Miete: Viel Platz für Familie & Alltag – DHH mit Garten in München-Kieferngarten



Warmmiete

2.740 €

Wohnfläche

139 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn

089904204680

kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	247 m ²

Preise & Kosten

Kaution	7.800 €
Kaltmiete	2.600 €
Warmmiete	2.740 €
Nebenkosten	140 €
Betriebskosten netto	140 €
Gesamtbelastung brutto	2.740 €

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.08.2029
Endenergiebedarf	277.57
Primär-Energieträger	OEL

Objekt-Titel

Zur Miete: Viel Platz für Familie & Alltag – DHH mit Garten in München-Kieferngarten

Lage-Beschreibung

Online-ID:
LDQZEPNB

Objekt-Nr.:
1000-313



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Der Zirbelweg liegt im Münchner Norden im Stadtteil Freimann, im gewachsenen Wohngebiet Kieferngarten. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung, kleinen Straßen und viel Grün geprägt. Gerade für Familien entsteht hier eine angenehme Mischung: Man wohnt deutlich ruhiger als in den dichter bebauten Innenstadtlagen und bleibt dennoch sehr gut an das Münchner Stadtgebiet angebunden.

Ein wesentlicher Vorteil ist die Nähe zum U-Bahnhof Kieferngarten. Der Zirbelweg ist im offiziellen Umgebungsplan des MVV unmittelbar dem Stationsbereich Kieferngarten zugeordnet. Von hier verkehrt die U6 in Richtung Münchner Freiheit, Universität, Marienplatz und weiter bis Großhadern. Zusätzlich bestehen am Kieferngarten mehrere Busverbindungen. Damit lässt sich ein großer Teil des Münchner Alltags auch ohne Auto komfortabel organisieren.

Für Familien ist auch die Infrastruktur im direkten Umfeld interessant. Die Grundschule in der Burmesterstraße sowie verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld, darunter die Städtische Kindertageseinrichtung in der Bauernfeindstraße. Auch weiterführende und internationale Bildungsangebote sind im Stadtteil vorhanden. Der Alltag mit kurzen Wegen zu Schule und Betreuung lässt sich hier entsprechend gut organisieren.

Für den täglichen Einkauf stehen im Stadtteil mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, darunter EDEKA sowie weitere Supermärkte und Geschäfte in Freimann. Größere Einkaufsstandorte sind ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Gleichzeitig bewahrt sich das unmittelbare Wohngebiet rund um den Zirbelweg seinen eher zurückhaltenden, wohngeprägten Charakter.

Auch in der Freizeit bietet die Lage einiges direkt vor der Haustür. Der Kieferngarten grenzt im Norden an die Fröttmaninger Heide, während sich westlich der Carl-Orff-Bogen mit Grünflächen anschließt. Sportmöglichkeiten finden sich unter anderem auf der Bezirkssportanlage Freimann sowie im nahe gelegenen Kletter- und Boulderzentrum. Damit liegen Spazierwege, Bewegung und Freizeitmöglichkeiten deutlich näher, als man es von einer Münchner Stadtlage vielleicht erwarten würde.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls praktisch: Über die nahe gelegene A9 besteht eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt, Mittlerer Ring sowie in Richtung Flughafen und Münchner Norden. Der Standort verbindet damit zwei Eigenschaften, die in München nicht selbstverständlich zusammenkommen: ein überschaubares, grünes Wohnumfeld und gleichzeitig eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung:

- Doppelhaushälfte mit ca. 139 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Vorhandene Einbauküche
- 2 Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne
- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche
- Dachgeschoss ideal als Schlafzimmer mit Homeoffice-Bereich
- Hobbyraum im Keller – vielseitig nutzbar, z. B. als Spiel-, Fitness- oder Arbeitsbereich
- Terrasse mit überdachtetem, tageslichtreichem Gartenhäuschen
- Gartenhäuschen ideal als geschützter Spiel-, Aufenthalts- oder Feierbereich
- Carport direkt am Haus
- Beheizung über Ölheizung: Vertrag mit dem Heizungsanbieter wird vom Mieter selbst abgeschlossen
- Kosten für Heizung und Warmwasser trägt der Mieter direkt
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Gut durchdachte Raumaufteilung mit ausreichend Rückzugs- und Gemeinschaftsflächen

Ihr Interesse ist geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen die Doppelhaushälfte persönlich und geben Ihnen vor Ort einen Eindruck von Raumaufteilung, Garten und Wohngefühl.

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in München-Kieferngarten bietet genau das, was Familien im Alltag schätzen: einen offenen Wohn- und Essbereich als gemeinsamen Mittelpunkt, drei Schlafzimmer auf zwei Etagen, zwei Bäder, ein Gäste-WC, zusätzlichen Platz im Keller und einen geschützten Außenbereich mit Terrasse und Garten. Der Grundriss ist klar, funktional und angenehm wohnlich – mit genügend Raum für gemeinsames Leben und ebenso für Rückzug, Homeoffice oder Gäste

Im Erdgeschoss liegt der Mittelpunkt des Hauses. Der offene Wohn- und Essbereich wirkt angenehm großzügig und verbindet Wohnen, Essen und Küche zu einem gemeinsamen Lebensbereich. Die vorhandene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und fügt sich selbstverständlich in den Raum ein. Von hier aus öffnet sich das Haus zur Terrasse und zum Außenbereich – praktisch für den ersten Kaffee am Morgen, gemeinsames Essen im Freien oder einfach für ein paar Minuten draußen zwischen zwei Terminen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC. Das klingt zunächst nach einem kleinen Detail, gehört im Familienalltag aber erfahrungsgemäß schnell zu den Dingen, die man nicht mehr missen möchte.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Das größere Zimmer eignet sich sehr gut als Elternschlafzimmer, das zweite als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum. Auf dieser Etage liegt außerdem das Badezimmer mit Badewanne. Die Aufteilung ist angenehm klar und vermeidet unnötige Verkehrsflächen – jeder Quadratmeter hat hier eine Funktion.

Das Dachgeschoss bietet noch einmal eine ganz eigene Qualität. Der Raum lässt sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer nutzen und bietet gleichzeitig genügend Platz für einen Homeoffice-Bereich. Damit entsteht ein Rückzugsort, der Arbeiten und Wohnen gut miteinander verbinden kann. Ein zusätzliches kleines Bad mit Dusche macht diese Etage weitgehend eigenständig und eröffnet auch später verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein älteres Kind, Gäste oder einen dauerhaft eingerichteten Arbeitsplatz.

Im Untergeschoss ergänzt ein Hobbyraum das Raumangebot. Er schafft Platz für Dinge, die im eigentlichen Wohnbereich nicht ständig präsent sein sollen: Fitness, Werkbank, Spielbereich, Vorräte oder einfach jene Kisten, von denen jede Familie irgendwann mehr besitzt als geplant.

Auch draußen bleibt das Haus angenehm alltagstauglich. Terrasse und Gartenbereich schaffen Raum im Freien, ohne dass daraus gleich ein zweiter Vollzeitjob wird. Ein Carport gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Gesamtbild praktisch ab.

Wer in München-Kiefernarten ein Zuhause mit klarer Aufteilung, mehreren Schlafmöglichkeiten, zwei Bädern, Gartenbezug und zusätzlichem Platz für Homeoffice oder Hobby sucht, findet hier eine sehr stimmige Kombination.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne auf die Plausibilität überprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1972 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 20.09.2026 - Änderungen vorbehalten



