



Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Von der Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Exposé für die Bürofläche Nr. 1, den Kellerraum Nr. 38 und die  
Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83 in der Cecinastraße 70 in 82205 Gilching**

**Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten vom 24. März 2025  
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18. Februar 2025

**Objekt:** Büroeinheit Nr. 1 mit fünf Räumen, zwei kleine Archivräume, eine Teeküche und zwei Sanitäranlagen, Lage im Erdgeschoss, Ausrichtung nach Nordwesten und nach Südosten; Nutzfläche ca. 198,95 m<sup>2</sup>  
Ein Kellerraum Nr. 38 mit ca. 18,54 m<sup>2</sup>  
Zwei Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83, ebene Stellplätze vom Treppenhaus über eine Schleuse zu erreichen

Zwei der Büroräume sind getrennt vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt für den Büroraum mit 23,27 m<sup>2</sup> 333,25 €/Monat, entspricht 14,32 €/m<sup>2</sup> und für den Büroraum mit 50,14 m<sup>2</sup> 340,75 € pro Monat, entspricht 6,80 €/m<sup>2</sup>.

Die Hausgeldvorauszahlungen für die Bürofläche ab 01.01.2024 betragen 812,00 € pro Monat.

Die Vorauszahlungen für jeden Tiefgaragenstellplatz ab 01.01.2024 betragen 12 € pro Monat pro Stellplatz

Lt. Energieausweis, gültig bis 13.11.2028, wurde ein Endenergieverbrauch von 79 kWh/(m<sup>2</sup>·a) für Heizung und Warmwasser ermittelt, das entspricht einem unterdurchschnittlichen Energiebedarf für Gebäudebestand. Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Gas.

**Grundbuch:** 74,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen Nr. 1, laut Aufteilungsplan

2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Abstellraum Nr. 38, laut Aufteilungsplan

Je 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 82 und Nr. 83, laut Aufteilungsplan

- Lage:** Gilching liegt im Einzugsbereich Münchens rd. 23 Kilometer westlich des Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch an die Landeshauptstadt gut angebunden; zum einen über die A 96 (E 54) München - Lindau mit zwei Anschlussstellen Gilching und Oberpfaffenhofen/Gilching-West sowie über die Staatsstraße 2069 Starnberg - Fürstenfeldbruck, zum anderen mit der S-Bahn-Linie S 8 (Flughafen München - München - Herrsching) mit den Haltestellen Neugilching, Gilching-Argelsried und Geisenbrunn. Der S-Bahnhof Neugilching liegt ca. 1,2 km südlich des Bewertungsobjekts. Die Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten.  
Die Cecinastraße befindet sich im Gemeindeteil Neugilching, südlich des ältesten Gewerbegebiets Nord. Sie wird über die nordsüdlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße, den Starnberger Weg und die nach Westen abzweigende Gutenbergstraße erreicht.
- Gebäude:** Baujahr 1993, gemischt genutztes unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, wohnwirtschaftliche Nutzung im Ober- und Dachgeschoss. Tiefgarage mit 32 Stellplätzen.  
Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Gebäude mit sechs Geschossen ist mit einem Satteldach gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudenordwestseite wird die Erdgeschossenebene stufenlos erreicht. Über ein zweiläufiges Treppenhaus sind alle Geschosse, einschließlich Keller und Tiefgarage, erschlossen.
- Ausstattung:** Außenwände und tragende Wände in Massivbauweise, Außenwände mit Vollwärmeschutz. Vorspringende Südostfassade als Kunststoffkonstruktion mit gedämmten Brüstungen ausgeführt.  
Innenwände in Massivbauweise mit durchgehenden verglasten Oberlichtbändern, Decken mit Odenwalddecken mit integrierten Leuchten abgehängt.  
Büroeingangstür als beschichtetes Vollholztürblatt, Innentüren als glatte, kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlzargen, zum Teil mit Glasausschnitten in Stahlzargen, Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Kunststoffrollos bzw. Außenlamellen an der Südostseite.  
Büroräume mit Teppich- bzw. PVC-Belag, Teeküche und nach Geschlechtern getrennte Sanitäranlagen gefliest,  
  
Heizungsanlage: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Büroflächen werden mit Radiatoren beheizt.  
Die Ausstattung der Bürofläche entspricht dem Baujahr. Es besteht ein Instandhaltungsstau bei den Bodenbelägen und der haustechnischen Ausstattung.  
Der Kellerraum Nr. 38 konnte nicht von innen besichtigt werden.  
Die Tiefgarage ist mit Betonsteinbelag ausgeführt, die Stellplätze sind eben. Die Tiefgaragenstellplätze liegen neben der Schleuse zur Tiefgarage.

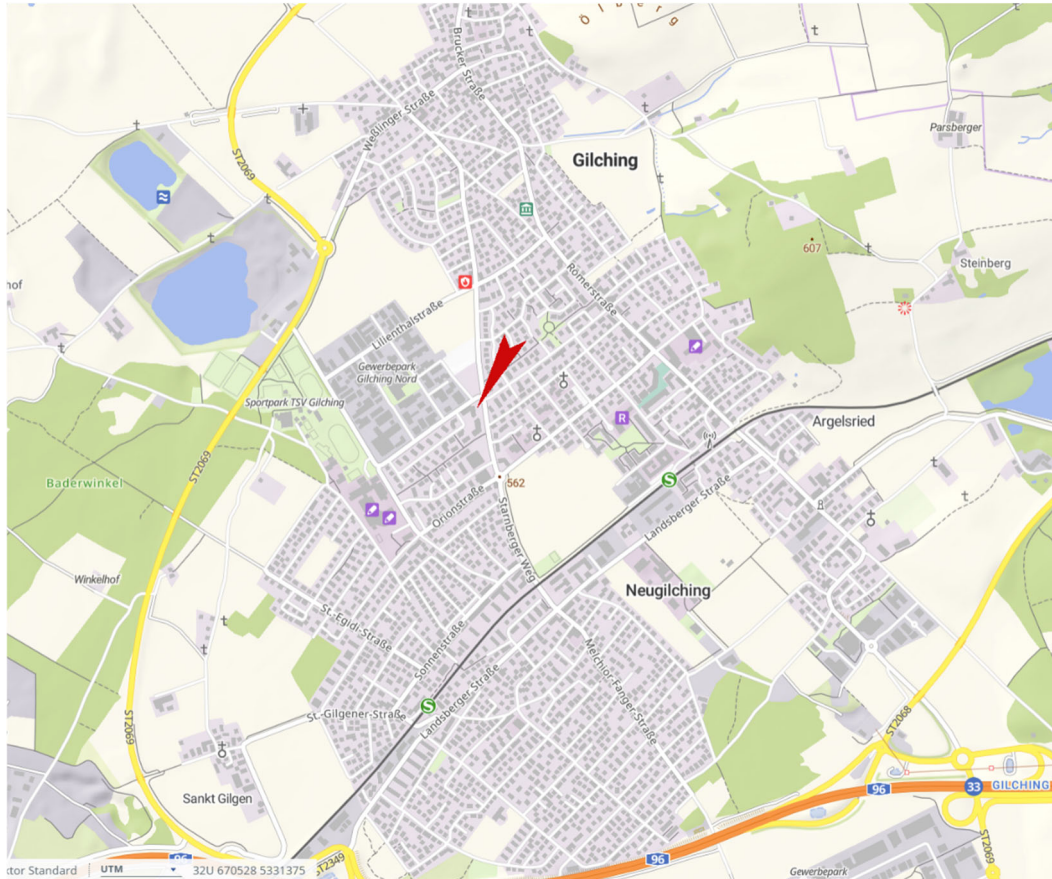
**Verkehrswert:** 74,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1526, Gemarkung Gilching, verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen Nr. 1, im miet- und lastenfreien Zustand mit: **770.000 EURO**

2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Abstellraum Nr. 38, im miet- und lastenfreien Zustand mit: **9.500 EURO**

2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 82, im miet- und lastenfreien Zustand mit: **18.000 EURO**

2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 83, im miet- und lastenfreien Zustand mit: **18.000 EURO**

**Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Ortsplan

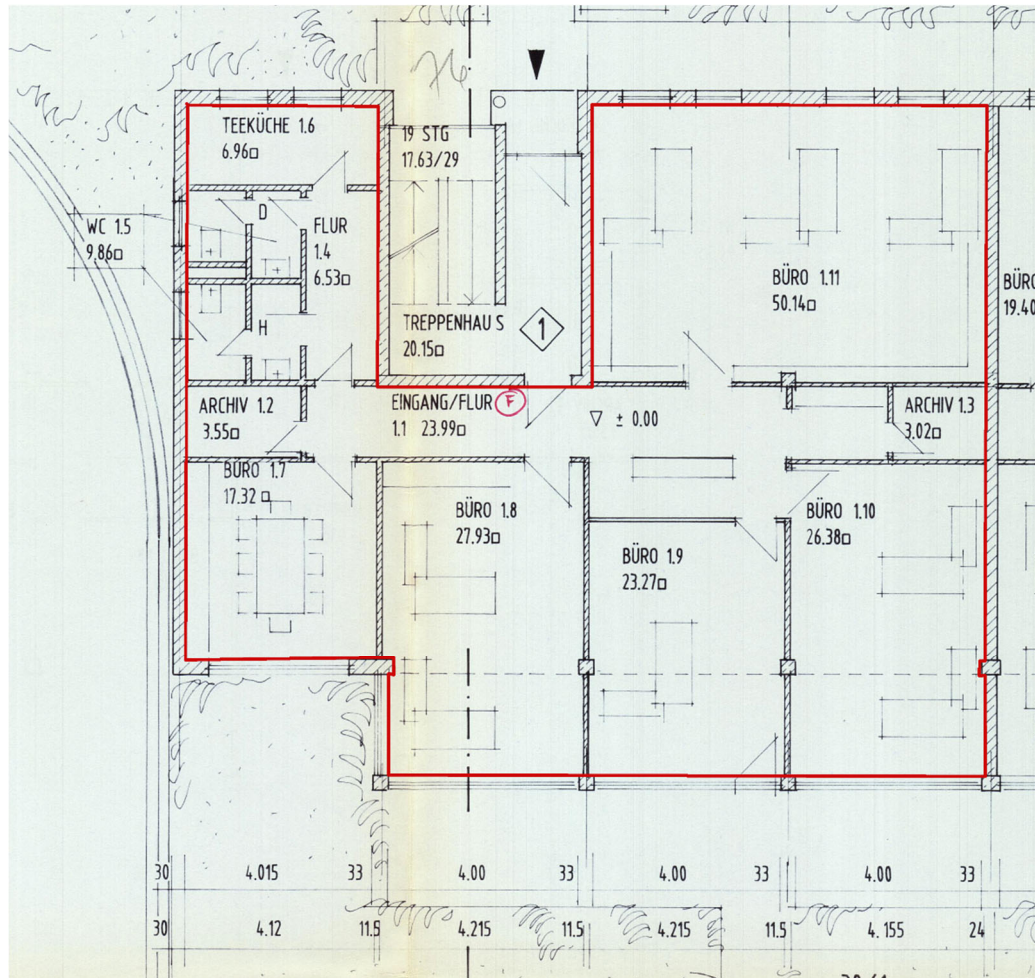
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



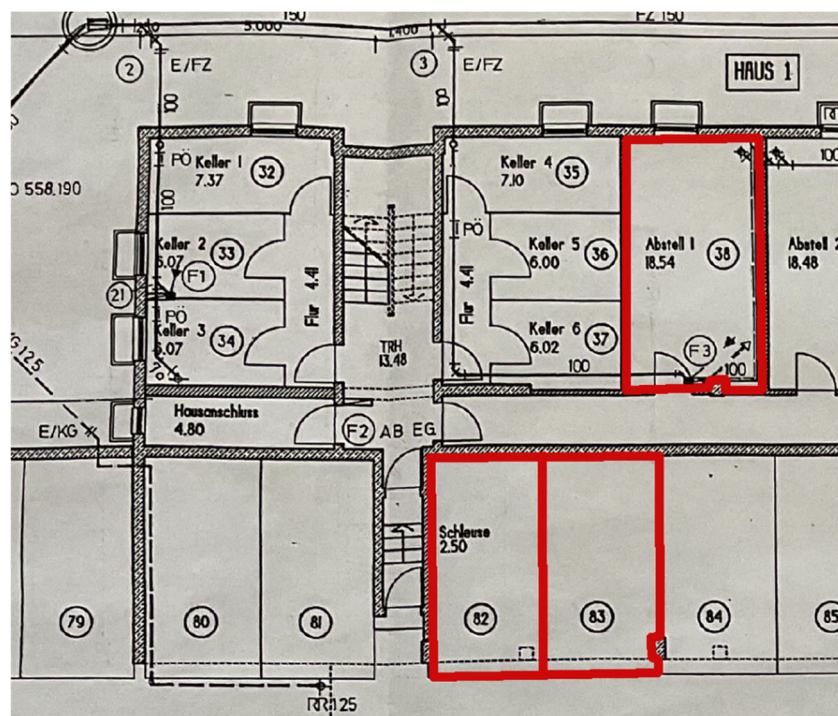
Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13





Grundriss Erdgeschoss, Büroeinheit Nr. 1, ohne Maßstab



Grundriss Keller-/Tiefgaragengeschoß, Abstellraum Nr. 38  
und Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83, ohne Maßstab





Nordwestansicht



Südostansicht



Treppenhaus



Flur zur Teeküche



Teeküche



Sanitäranlagen





Bürraum nach Südosten



Bürraum nach Südosten



Elektrokanal



Bürraum nach Südosten



Archiv



Tiefgaragenstellplätze