

# SONNIGE **EIGENTUMSWOHNUNGEN** IN AUSSICHTSLAGE **IN BÖBRACH**

2025







## WILLKOMMEN IN BÖBRACH

Natur und ausgefallene Architektur vereinen sich in der Asbacher Straße 44 zu einem Rückzugsort, der höchste Wohnansprüche erfüllt.

Die Gemeinde Böbrach im Landkreis Regen besitzt einen ganz besonders charmanten Charakter.

Etwa sechs Kilometer vor den Toren des Bayerischen Waldes schafft es der Ort zu einer perfekten Symbiose aus ruhigem und beschaulichem Dorfleben und gleichzeitig die Nähe zu den Städten Teisnach, Regen und der Hochschulstadt Deggendorf.

## INHALT

|                  |        |
|------------------|--------|
| LAGE.....        | 01-02  |
| AUSSTATTUNG..... | 03-06  |
| NUTZRÄUME.....   | 07 -08 |
| WOHNUNGEN.....   | 09-34  |



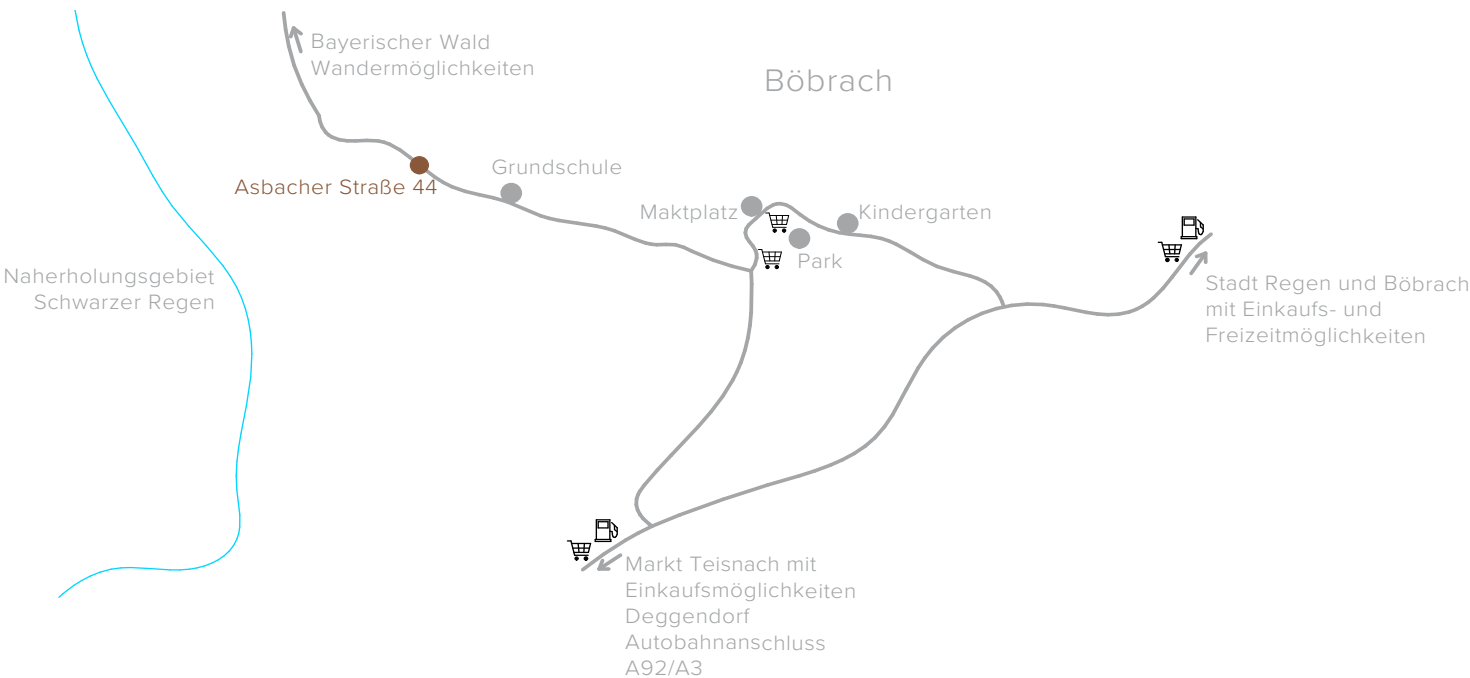
FÜR JEDEN  
EIN  
ZUHAUSE

Der Standort  
unseres Projekts  
bietet für alle  
Lebenslagen den  
optimalen Raum

Kurze Wege bieten  
eine große Vielfalt  
für Ihre Freizeit

LAGE UND ENTFERNUNGEN

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Grundschule                        | 200 m   |
| Einkaufsmöglichkeiten              | 700 m   |
| Marktplatz                         | 900 m   |
| Kindergarten                       | 900 m   |
| Naherholungsgebiet Schwarzer Regen | 1,5 km  |
| Wanderzentrum                      | 4,0 km  |
| Teisnach                           | 6,2 km  |
| Bodenmais                          | 8,0 km  |
| Bayrischer Wald                    | 14,0 km |
| Skigebiet „Großer Arber“           | 15,0 km |
| Regen                              | 15,0 km |
| Deggendorf                         | 28,0 km |
| Autobahn A92/A3                    | 31,0 km |



Naherholungsgebiet  
„Schwarzer Regen“



Rodelbahn  
in  
Bodenmais



idyllische  
Lage



großes  
Winter- und Skigebiet  
am Großen Arber



Gipfel des  
heimatnahen  
Silberberges



BikePark  
am  
Geisskopf





## DETAILS, DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN

Moderne  
Ausstattungs-  
merkmale,  
ausgesuchte  
Materialien vom  
Boden über das Bad  
bis hin zu den Türen

Denn es sind die  
kleinen Dinge, die  
den Unterschied  
machen!



## LIEBE ZUM DETAIL

- Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftung
- Taghelle sowie lichtdurchflutete Räume
- Bodentiefe Fenster
- Eigenes Kellerabteil
- Ruhige Lage
- PKW-Stellplätze
- Energiesparende Pelletheizung
- KfW 55EE
- Terrassen in sonniger Süd-Ausrichtung
- Namenhafte Sanitärhersteller
- Elektrisch bedienbare Beschattungen





DEIN LEBEN. DEINE WOHNUNG.



MODERNE  
ARCHITEKTUR

X

ZUHAUSE



Um für Sie ein Maximum an Individualität gewährleisten zu können, sind Sie in der Auswahl Ihrer Innenausstattung komplett frei.

So können Sie Ihren Gedanken und Vorstellungen individuellen Raum geben.

Innentüren, Bäder und Böden können nach Ihren eigenen Vorstellungen ausgesucht werden.



Jeder Lebensstil verdient eine Wohnung, die perfekt zu ihm passt!

Die Auswahl beispielhafter Grundrisse von verschiedenen Wohnungsgrößen zeigt die Vielfalt der individuellen Wohnmöglichkeiten in unserem Projekt

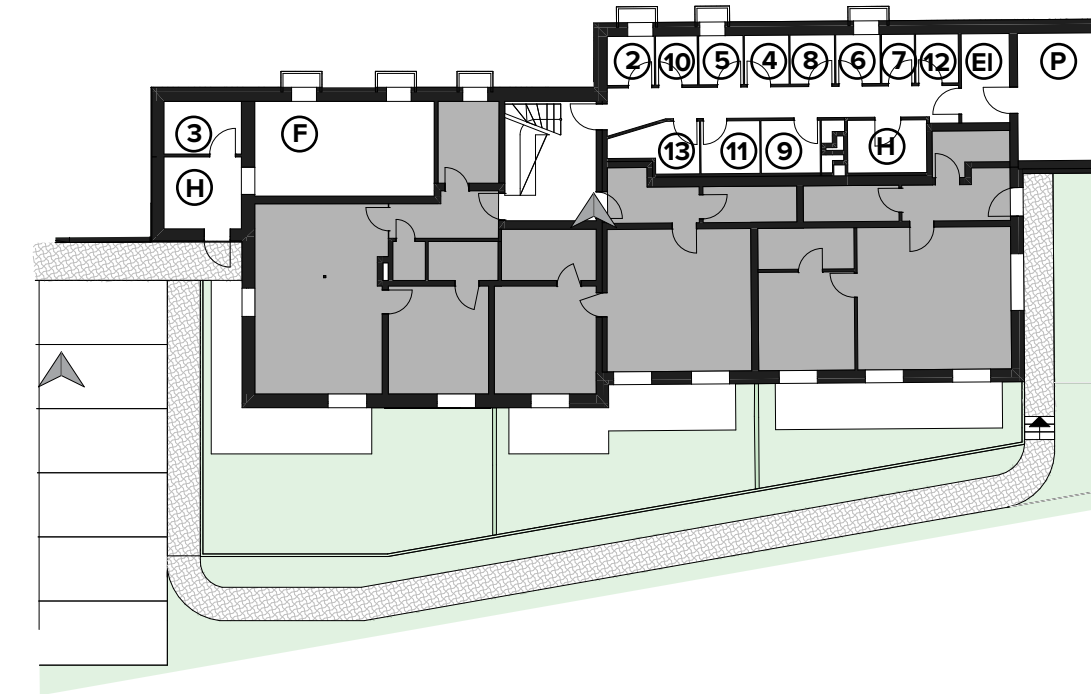




HARMONISCHE MATERIALIEN

X

LIEBLINGSORT



## UNTERGESCHOSS

Nutzräume

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Kellerabteil 2  | 3,51 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 3  | 6,19 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 4  | 3,31 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 5  | 3,31 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 6  | 3,31 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 7  | 2,45 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 8  | 3,31 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 9  | 4,73 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 10 | 3,11 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 11 | 4,73 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 12 | 3,18 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 13 | 5,46 m <sup>2</sup> |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Hausmeister    | 8,45 m <sup>2</sup>  |
| Fahrräder      | 25,81 m <sup>2</sup> |
| Elektro        | 6,49 m <sup>2</sup>  |
| Pellet Heizung | 6,41 m <sup>2</sup>  |
| Pellet Lager   | 15,59 m <sup>2</sup> |

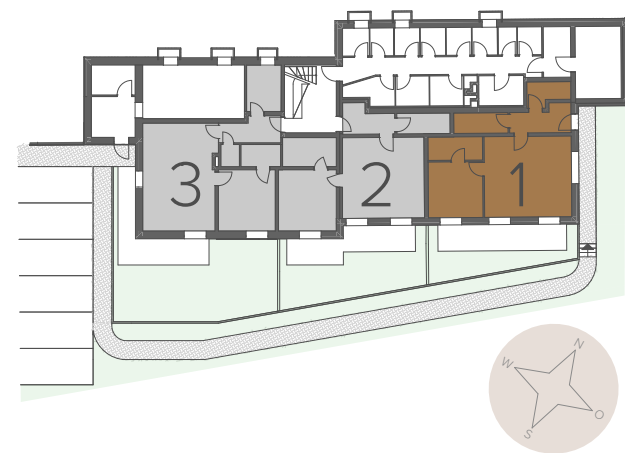


2-ZIMMERWOHNUNG

76,15 m² | UG | WOHNUNG 01

- 1 Windfang 7,97 m²
  - 2 Abstellraum 4,33 m²
  - 3 WC 5,08 m²
  - 4 Wohnen/Kochen/Essen 32,27 m²
  - 5 Schlafen 13,95 m²
  - 6 Bad 5,83 m²
  - 7 Terrasse (50%) 7,97 m²
- zusätzlich: Gartenanteil

WOHNFLÄCHE 76,15 m²



WOHNEN | SCHLAFEN



KOCHEN | BAD



WINDFANG | WC

2-ZIMMERWOHNUNG

76,15 m² | UG | WOHNUNG 01

GARTEN- ANTEIL

EIGENER ZUGANG



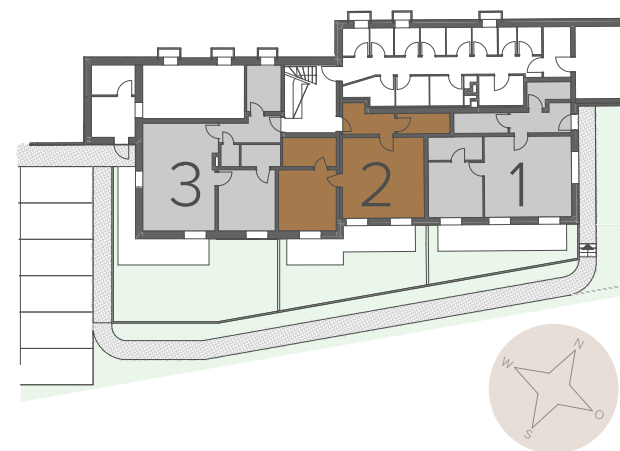


2-ZIMMERWOHNUNG

72,60 m² | UG | WOHNUNG 02

|                          |                     |          |
|--------------------------|---------------------|----------|
| 1                        | Windfang            | 6,04 m²  |
| 2                        | WC                  | 5,00 m²  |
| 3                        | Wohnen/Kochen/Essen | 30,23 m² |
| 4                        | Schlafen            | 16,21 m² |
| 5                        | Bad                 | 7,16 m²  |
| 6                        | Terrasse (50%)      | 7,96 m²  |
| zusätzlich: Gartenanteil |                     |          |

WOHNFLÄCHE 72,60 m²



WOHNEN | SCHLAFEN



KOCHEN | ESSEN | BAD



WINDFANG | WC



2-ZIMMERWOHNUNG

72,60 m² | UG | WOHNUNG 02

GARTEN-  
ANTEIL

GROßE  
TER-  
RASSE

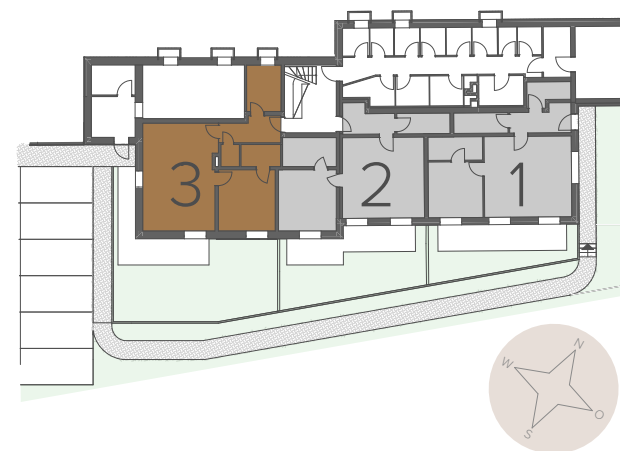


2-ZIMMERWOHNUNG

80,50 m² | UG | WOHNUNG 03

|                          |                     |          |
|--------------------------|---------------------|----------|
| 1                        | Windfang            | 6,68 m²  |
| 2                        | HWR/ Abstell        | 7,38 m²  |
| 3                        | WC                  | 1,86 m²  |
| 4                        | Wohnen/Kochen/Essen | 35,97 m² |
| 5                        | Schlafen            | 15,97 m² |
| 6                        | Bad                 | 4,02 m²  |
| 7                        | Terrasse (50%)      | 8,61 m²  |
| zusätzlich: Gartenanteil |                     |          |

WOHNFLÄCHE 80,50 m²



GARTEN- ANTEIL

SÜD- WEST AUSRICHTUNG

2-ZIMMERWOHNUNG

80,50 m² | UG | WOHNUNG 03



WOHNEN | ESSEN | WINDFANG



SCHLAFEN | BAD



WOHNEN | HWR - ABSTELL



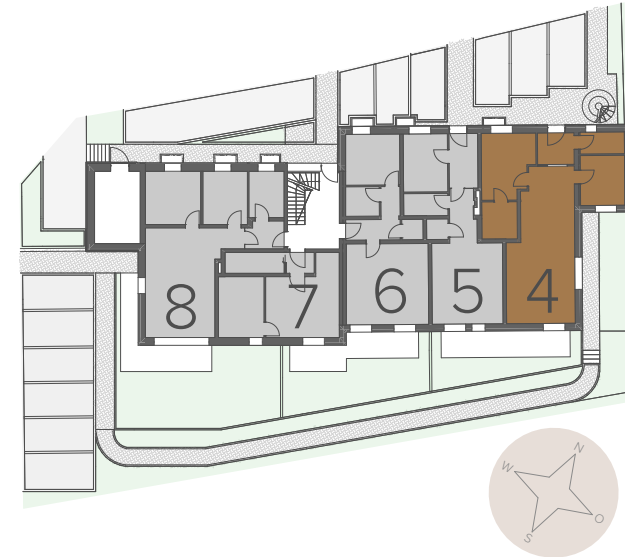


3-ZIMMERWOHNUNG

86,75 m² | EG | WOHNUNG 04

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | Windfang            | 5,28 m²  |
| 2 | Bad                 | 4,42 m²  |
| 3 | Wohnen/Kochen/Essen | 43,27 m² |
| 4 | Schlafen            | 14,73 m² |
| 5 | Schlafen            | 10,10 m² |
| 6 | Bad                 | 6,02 m²  |
| 7 | Balkon (50%)        | 2,93 m²  |

WOHNFLÄCHE 86,75 m²



WOHNEN | ESSEN | WINDFANG



KOCHEN | SCHLAFEN



SCHLAFEN | BAD



3-ZIMMERWOHNUNG

86,75 m² | EG | WOHNUNG 04

EIGENER  
ZUGANG

MUSTER-  
WOH-  
NUNG



2-ZIMMERWOHNUNG

60,79 m² | EG | WOHNUNG 05

1

Windfang

2

Schlafen

3

Bad

4

Abstellraum

2,55 m²

5

Wohn- u. Essbereich

22,55 m²

6

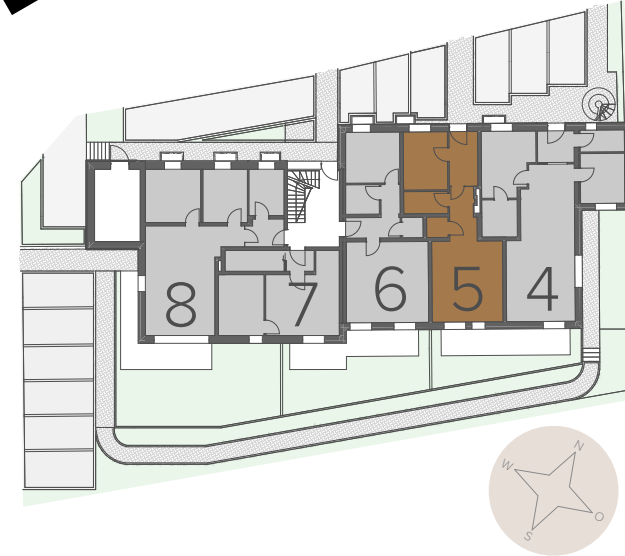
Küche

2,93 m²

VERKAUFT

CHE

60,79 m²



EIGENER  
ZUGANG

SÜD-  
AUSRICHTUNG

2-ZIMMERWOHNUNG

60,79 m² | EG | WOHNUNG 05



WOHNEN | ESSEN | SCHLAFEN



KOCHEN | BAD





2-ZIMMERWOHNUNG

61,74 m² | EG | WOHNUNG 06

1

Windfang

2

Abstellraum

3

Bad

4

Schlafen

5

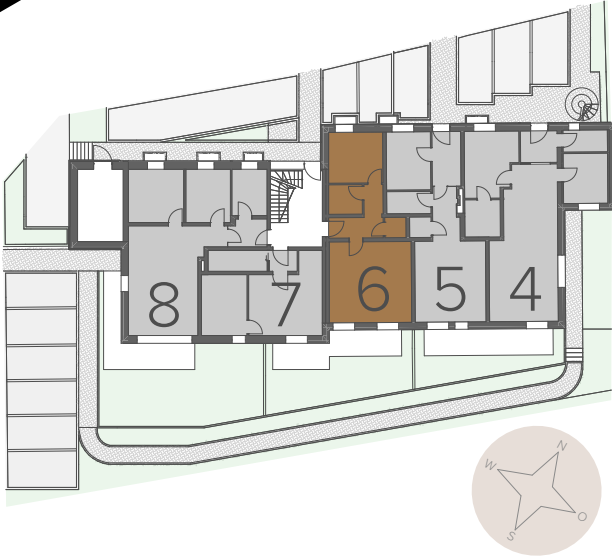
Wohn-  
Essen-Küche

6

Flur

61,74 m²

VERKAUFT



FERN -  
SICHT

SÜD-  
BALKON

2-ZIMMERWOHNUNG

61,74 m² | EG | WOHNUNG 06



WINDFANG | BAD



SCHLAFEN



KOCHEN | ESSEN | WOHNEN





2-ZIMMERWOHNUNG

46,91 m² | EG | WOHNUNG 07

1 Windfang

2 Bad

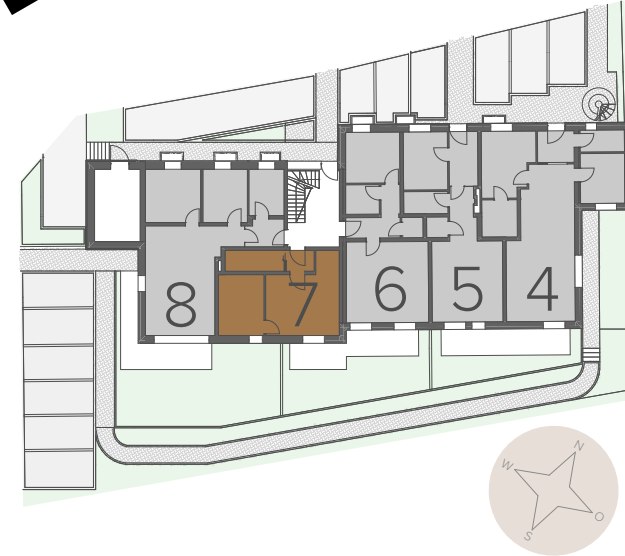
3 Wohnen/Kochen

4 Schlafen

5 Balkon 2,93 m²

VERKAUFT

CHE 46,91 m²



AUS -  
SICHTS -  
LAGE

BALKON

2-ZIMMERWOHNUNG

46,91 m² | EG | WOHNUNG 07



WOHNEN | ESSEN | WINDFANG



KOCHEN

SCHLAFEN | BAD





3-ZIMMERWOHNUNG

83,83 m² | EG | WOHNUNG 08

1

Windfang

2

Bad

3

Schlafen

4

Schlafen

5

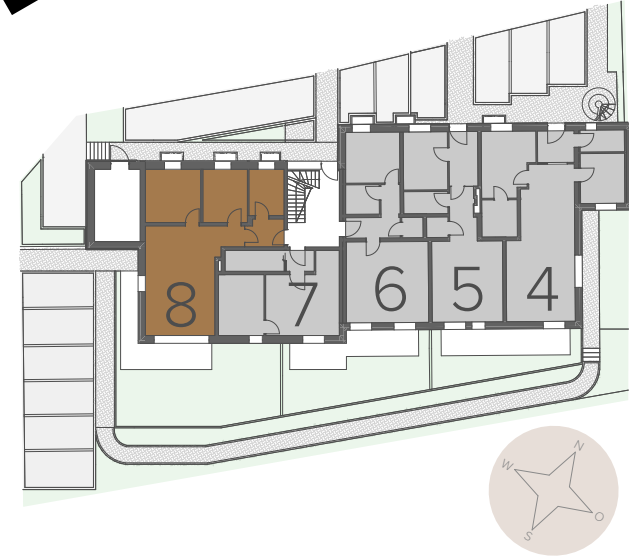
Wohn-  
Essen

6

Küche

83,83 m²

RESERVIERT



WOHNEN | ESSEN | SCHLAFEN



GROßER  
FREI-  
RAUM

SÜD-  
WEST  
AUSRICHTUNG

3-ZIMMERWOHNUNG

83,83 m² | EG | WOHNUNG 08



KOCHEN | ESSEN | WINDFANG



SCHLAFEN | BAD





3-ZIMMERWOHNUNG

83,93 m² | DG | WOHNUNG 09

1 Windfang

2 Schlafen

3 Schlafen

4 Bad

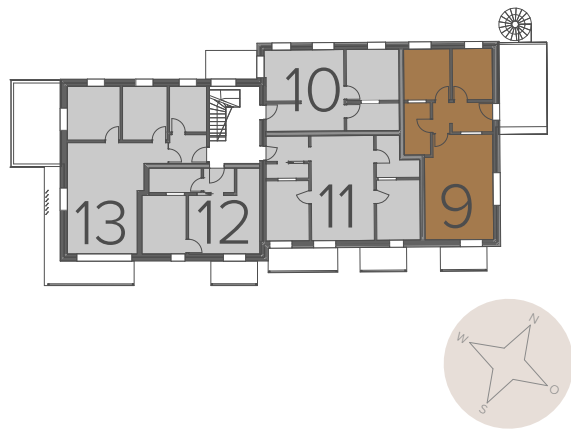
5 Wohnkz. 34,15 m²

6 Küche 2,78 m²

7 Terrasse 10,40 m²

RESERVIERT

83,93 m²



DACH-  
TER-  
RASSE

MASSIV-  
HOLZBAU

3-ZIMMERWOHNUNG

73,53 m² | DG | WOHNUNG 09



WOHNEN | SCHLAFEN



BAD

KOCHEN | ESSEN | WINDFANG



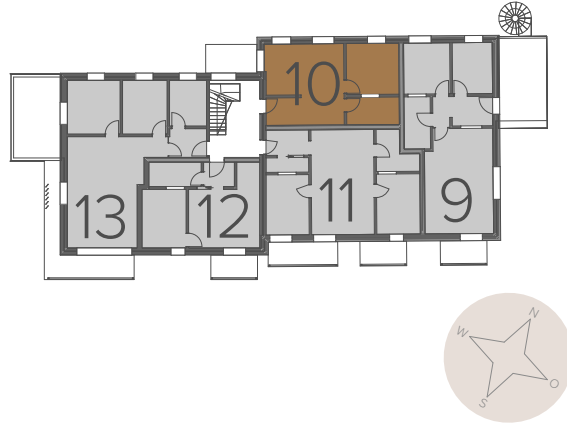


2-ZIMMERWOHNUNG

54,24 m² | DG | WOHNUNG 10

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | Windfang            | 4,77 m²  |
| 2 | Bad                 | 7,02 m²  |
| 3 | Wohnen/Kochen/Essen | 25,97 m² |
| 4 | Schlafen            | 13,06 m² |
| 5 | Balkon (50%)        | 3,42 m²  |

WOHNFLÄCHE 54,24 m²



OFFENER  
DACH-  
STUHL

MASSIV -  
HOLZBAU

2-ZIMMERWOHNUNG

54,24 m² | DG | WOHNUNG 10



WOHNEN | BAD



KOCHEN | ESSEN | SCHLAFEN



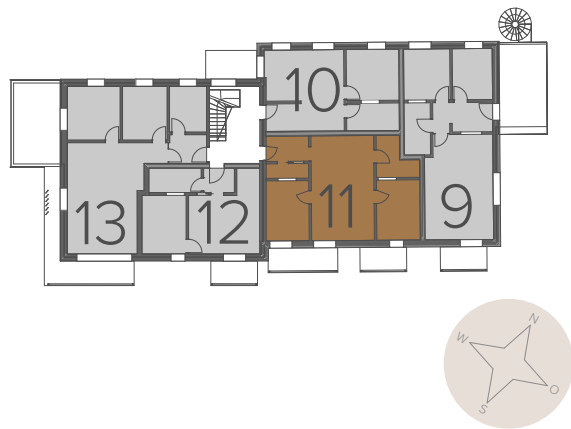


3-ZIMMERWOHNUNG

78,88 m² | DG | WOHNUNG 11

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | Windfang            | 5,22 m²  |
| 2 | Abstellraum         | 2,99 m²  |
| 3 | Bad                 | 6,48 m²  |
| 4 | Schlafen            | 12,71 m² |
| 5 | Schlafen            | 12,58 m² |
| 6 | Wohnen/Kochen/Essen | 31,98 m² |
| 7 | Balkon (50%)        | 4,14 m²  |
| 8 | Balkon (50%)        | 2,78 m²  |

WOHNFLÄCHE 78,88 m²



WOHNEN | ESSEN | WINDFANG



KOCHEN | BAD



BAD | SCHLAFEN



3-ZIMMERWOHNUNG

78,88 m² | DG | WOHNUNG 11

MASSIV -  
HOLZBAU

2 BAL -  
KONE



2-ZIMMERWOHNUNG

48,49 m² | DG | WOHNUNG 12

1

Windfang

2

Bad

3

Wohnen/Kochen

4

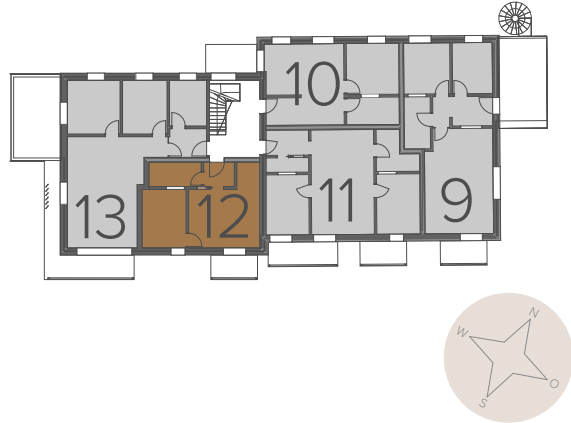
Schlafen

5

Balkon

VERKAUFT

48,49 m²



2-ZIMMERWOHNUNG

48,49 m² | DG | WOHNUNG 12

FERN -  
SICHT

MASSIV -  
HOLZBAU



WOHNEN | KOCHEN | ESSEN



SCHLAFEN | WINDFANG





3-ZIMMERWOHNUNG

99,15 m² | DG | WOHNUNG 13

1 Windfang

2 Bad

3 Wohnen/Kochen

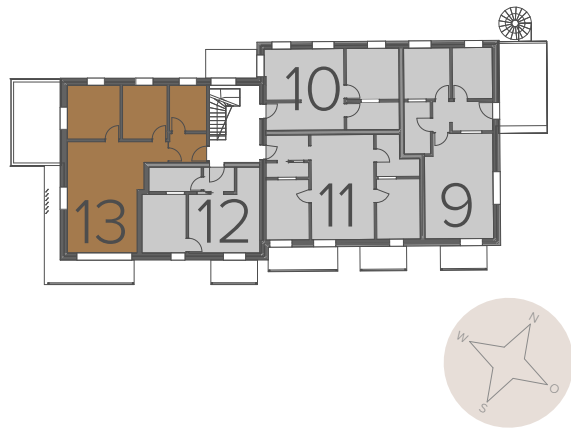
4 Schlafen

5 Schlafen 13,79 m²

6 Dachterrasse 18,28 m²

VERKAUFT

99,15 m²



KOCHEN | SCHLAFEN



WOHNEN | ESSEN | BAD





GERNE BERATEN WIR SIE

Thomas Kvech  
BJI Jakob Berger GmbH

Telefon: +49 151 1805 5113  
E-Mail: [berger.kvech@gmail.com](mailto:berger.kvech@gmail.com)

C/o Kirchplatz 9A  
82049 Pullach im Isartal



Planung

Keim Architekturbüro  
Gottlieb-Daimler Str. 5  
94447 Plattling

[www.keim-architektur.com](http://www.keim-architektur.com)

**KEIM ARCHITEKTURBÜRO**

Bauträger

Keim Projektentwicklung  
Gewerbedorf Petraching 7  
94539 Grafling

[www.keim-projekt.de](http://www.keim-projekt.de)

**KEIM PROJEKTENTWICKLUNG**