



westpark
— I M M O B I L I E N G m b H —

Immobilien-Exposé

**Denkmalgeschütztes Anwesen in
idyllischer Lage von Duisburg-
Friemersheim**

**Objekt-Nr.:
20252304**

Zum Kauf

in Duisburg



Details

Denkmalschutz

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

995.000 €

Zimmer

8

Gesamtfläche

ca. 678,6 m²

Grundstücksfläche

ca. 2.341 m²

verfügbar ab

nach Absprache

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2011

Baujahr

1827

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Denkmalschutz

Ja

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Balkone

1

Bad mit

Wanne, Fenster, Pissoir

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Stein, Dielen

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

2,38 % inkl. Mehrwertsteuer

Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

4

Beschreibung

Herzlich willkommen in der Restauration Schumachers – einem einzigartigen, denkmalgeschützten Anwesen, das Geschichte, Charme und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in sich vereint. Auf einer Gesamtfläche von ca. 679 m², eingebettet in ein 2.341 m² großes Grundstück, erwartet Sie eine großzügige Gaststätte sowie eine charmante Maisonette-Wirtswohnung, die darauf warten, zu neuem Leben erweckt zu werden.

Die Ursprünge dieses historischen Gebäudes reichen bis in das Jahr 1827 zurück, als der Bauer Friedrich Großterlinden begann, im Keller für die umliegende Bevölkerung Bier zu brauen. Aus dieser kleinen Hausbrauerei entwickelte sich die renommierte Rheingold-Brauerei. 1925 wurde die Produktion ausgelagert; erhalten blieb das traditionsreiche Gasthaus „Restauration Schumachers“, welches seither im historischen Ortskern von Friemersheim verankert ist.

Das Gasthaus beherbergt im Erdgeschoss einen Empfang und zwei altherwürdige Gasträume (49 m² und 43 m²). Einer dieser Räume ist mit einer traditionellen Theke für den Ausschank ausgestattet. Großzügige Fensterfronten und offene Grundrisse sorgen für eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss befindet sich der Gesellschaftsraum (109 m²) und Buffetraum (19 m²), moderne Sanitär-Anlagen und ein kleines Büro.

Die Wiederaufnahme eines Gastronomiebetriebs liegt nahe, doch das Objekt bietet weit über die Gastronomie hinaus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Seminarhaus, exklusiver Firmensitz oder einzigartige Wohnimmobilie mit Ladenlokal – die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach schafft vielfältige Optionen. Sämtliche Nutzungsänderungen und Bauvorhaben unterliegen einer Beantragung und Genehmigung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Maisonette-Wirtswohnung, die sich mit ca. 155 m² über das Ober- und Dachgeschoss des Anbaus erstreckt. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde wurde das Haupthaus liebevoll restauriert und der Anbau auf den alten Grundmauern wiederaufgebaut (Fertigstellung 2005). Der helle Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche bietet einen malerischen Blick auf die umliegenden Gärten und den Biergarten. Ein Gäste-WC im Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Das loftartige Dachgeschoss beeindruckt mit einem offenen Schlaf- und Arbeitsbereich sowie einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Durch die gelungene Verbindung historischer Bausubstanz mit modernen Wohnaspekten strahlt die Wohnung eine besondere Eleganz aus.

Das Grundstück selbst zeichnet sich durch seine vorteilhafte Lage mit dualen Zugangswegen und den unverbauten Blick aus. Umgeben von einem Ensemble aus Kirche, liebevoll restaurierten Hofstätten und majestätischem Baumbestand, besticht die Immobilie durch ihre naturnahe

Lage. Eine als Naturdenkmal eingetragene alte Rosskastanie setzt einen beeindruckenden Akzent auf dem Grundstück. Zudem verfügt das Grundstück über einen weitläufigen Garten und Nutzgarten mit über 900 m². Diese Fläche bietet perspektivisch Platz für einen weiteren Baukörper. Eine positiver Vorbescheid der Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport liegt bereits vor.

Angesichts des zunehmenden Verlusts historischer Bauten und Ortsbilder gewinnt der Erhalt denkmalgeschützter Immobilien an Bedeutung. Die Bewahrung dieses kulturellen Erbes stellt eine anspruchsvolle, aber lohnenswerte Aufgabe dar, die mit zahlreichen steuerlichen Vorteilen wie der Denkmal-AfA unterstützt wird. Das Objekt ist seit 1991 in der Denkmalliste der Stadt Duisburg erfasst. Der Nachweis eines Energieausweises entfällt bei denkmalgeschützten Gebäuden gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Das Schumachers ist nicht nur ein beeindruckendes Zeugnis vergangener Baukunst, sondern auch ein Symbol für Wandel und Anpassungsfähigkeit. Dieses denkmalgeschützte Juwel vereint Historie, Charme und Funktionalität auf einzigartige Weise.

Ausstattung

- voll ausgestattete Gastronomie mitsamt Biergarten
- Gewölbekeller
- WC- und Sanitäreanlagen für Gäste
- Wirtswohnung mit 155 m² Wohnfläche und 50 m² Nutzfläche (begehbarer Kleiderschrank, Hobbyraum)
- 4 Stellplätze
- Nutzgarten und Privatgarten
- denkmalgeschütztes Ambiente

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Wir freuen uns über Ihre Objektanfrage. Bitte beachten Sie, dass eine vollständige Adressangabe Ihrerseits nebst Rückrufnummer die hausinternen Bearbeitungszeiten für Sie und uns erheblich verkürzt und die Voraussetzung für eine Übermittlung von weiteren Objektunterlagen ist. Wir sichern Ihnen eine zeitnahe u. definitive Rückmeldung zu. Gerne beraten wir Sie in allen weiteren Fragen. Besichtigungstermine u. Verhandlungen sind ausschließlich über uns zu führen. Das Web-Exposé steht auf Anfrage zum Download oder Ausdruck bereit, um sich die grundsätzliche Finanzierbarkeit (Bankbestätigung od. Eigenkapitalnachweis) schriftlich bestätigen zu lassen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 2,38% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

Lage & Umgebung

47229 Duisburg

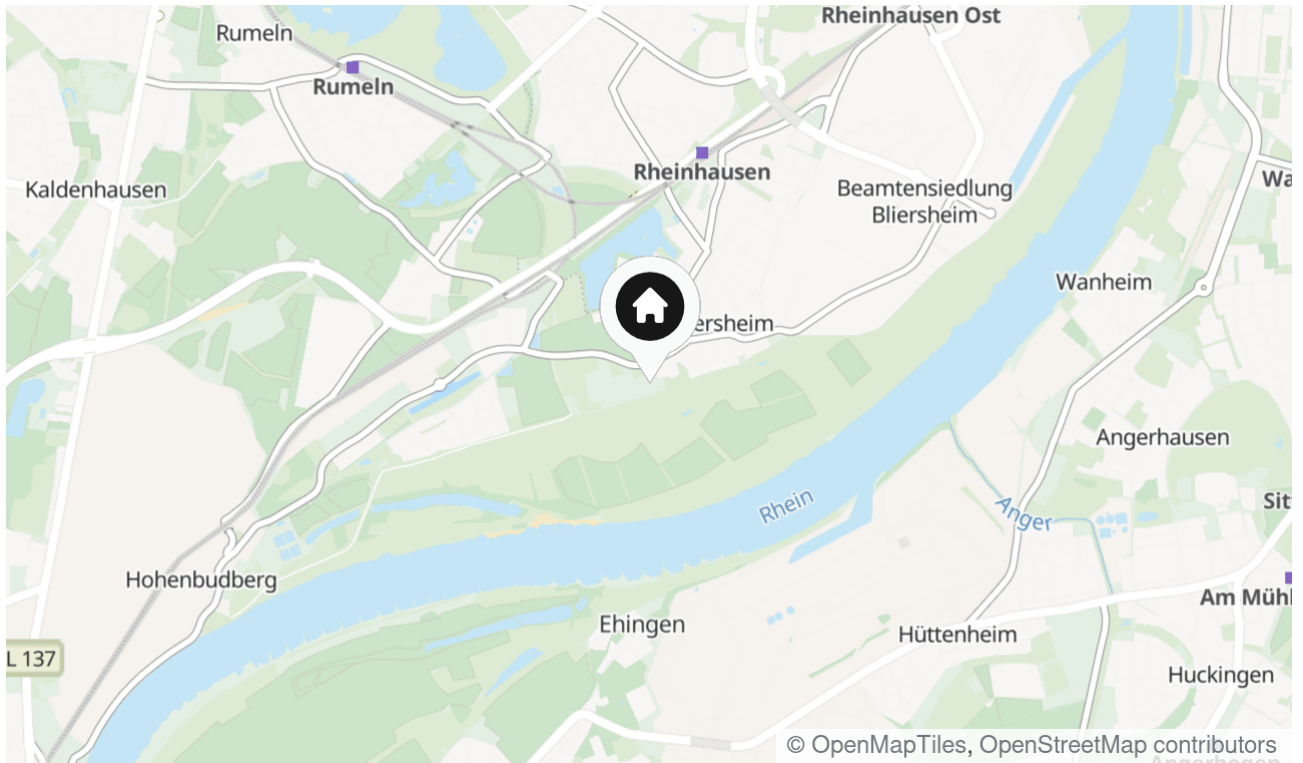
Duisburg, im Herzen des Ruhrgebiets, vereint industrielle Geschichte mit wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität. Die Stadt, geprägt von Rhein und Ruhr, beherbergt den größten Binnenhafen der Welt und spielt eine zentrale Rolle als Wirtschafts- und Logistikstandort. Duisburgs Bedeutung in der Stahlproduktion und seine exzellente Infrastruktur machen die Stadt zu einem der wichtigsten Knotenpunkte im Ruhrgebiet.

Friemersheim (Rheinhausen), im weiten Rheinbogen zwischen Uerdingen und Homberg gelegen, verbindet eine bewegte Geschichte. Einst landwirtschaftlich geprägt, wurde der Stadtteil mit dem Eisenbahnanschluss 1866 und dem Bau der ersten Eisenbahnbrücke des Niederrheins 1873 zu einem bedeutenden Industriestandort. Besonders prägend war die Industrialisierung, die mit der Ansiedlung der Krupp'schen Hüttenwerke im 19. Jahrhundert begann.

Später entwickelte sich aus den Gemeinden Friemersheim, Hochemmerich, Oestrum und Bergheim, die Stadt Rheinhausen, bevor die Eingemeindung nach Duisburg 1975 erfolgte. Historische Bauwerke wie die Hochemmericher Kirche, die barocke Friemersheimer Kirche und der Werth'sche Hof, einst Jagdschloss des Grafen von Moers, zeugen von der langen Geschichte des Stadtteils. Das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet Rheinaue mit seinen weitläufigen Reit- und Wanderwegen macht diesen Standort besonders idyllisch.

Heute präsentiert sich der Stadtteil als lebenswerte Wohngegend mit einem gelungenen Mix aus Historie, Natur und urbaner Infrastruktur. Mit seinen weitläufigen Rheinauen bietet Friemersheim eine hohe Lebensqualität für Naturfreunde und Erholungssuchende. Der Volkspark Rheinhausen, eine der größten Grünflächen Duisburgs, lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit zahlreichen Schulen und Kindergärten, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – darunter Supermärkte und ein regelmäßiger Wochenmarkt – für eine optimale Nahversorgung sorgen.

Verkehrstechnisch ist Friemersheim bestens angebunden: Die nahegelegene Haltestelle „Duisburg Dahlingschule“ bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über den Charlottering (L473) sind die Autobahnen A40 und A57 schnell erreichbar, sodass sowohl das Duisburger Stadtzentrum als auch die Nachbarstädte Krefeld und Moers innerhalb von ca. 25 Minuten erreicht werden können. Der Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 30 km entfernt, was den Stadtteil besonders für Berufspendler attraktiv macht.





Restauration Schumachers



Restauration Schumachers



Restauration Schumachers



Restauration Schumachers



Eingang



Theke



Gastraum I



Gastraum I



Gastraum II



Gastraum II



Gesellschaftsraum OG



Gesellschaftsraum OG



Gastronomie - Küche



Flur



Sanitäreinrichtungen



Kühlraum I



Kühlraum II



Gewölbekeller



Diele - Wirtswohnung



Gäste WC - Wirtswohnung



Küche - Wirtswohnung



Küche - Wirtswohnung



Wohn- Essbereich - Wirtswohnung



Schlafen - Wirtswohnung



Aufenthalt- Wirtswohnung



Bad - Wirtswohnung



Nutzfläche - Wirtswohnung



Luftbild - Grundstück



Nutzgarten



Luftbild - Restauration Schumachers



Luftbild - Restauration Schumachers



Luftbild - Restauration Schumachers



Dorfkern Friemersheim



Zufahrt



Restauration Schumachers

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: b.robbe@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

