



# DETHMERS HOEK

**Fase 1** | 15 energieneutrale woningen  
Chiel Dethmersstraat Almelo

[www.dethmershoek.nl](http://www.dethmershoek.nl)

Ruim, compleet en energieneutraal wonen in Dethmershoek.  
Maar liefst 40.000 euro extra leencapaciteit door energielabel  
A++++ en dat zonder energiekosten!

Vrijstaand



Twee-onder-een-kap



Levensloopbestendig



# WELKOM BIJ DETHMERSHOEK

- 04 **Wonen in Almelo**
- 06 **Strategisch wonen in Dethmershoek**
- 08 **Situatietekening**
- 10 **Compleet wonen**
- 14 **Kenmerken**
- 16 **Wonen in de toekomst**
- 18 **Groots vrijstaand wonen**
- 26 **Luxe twee-onder-een-kapwoning XL**
- 36 **Het ultieme gemak van levensloopbestending wonen**
- 44 **Complete keuken en luxe badkamer**
- 46 **Hoe verloopt het proces?**
- 48 **Technische omschrijving**



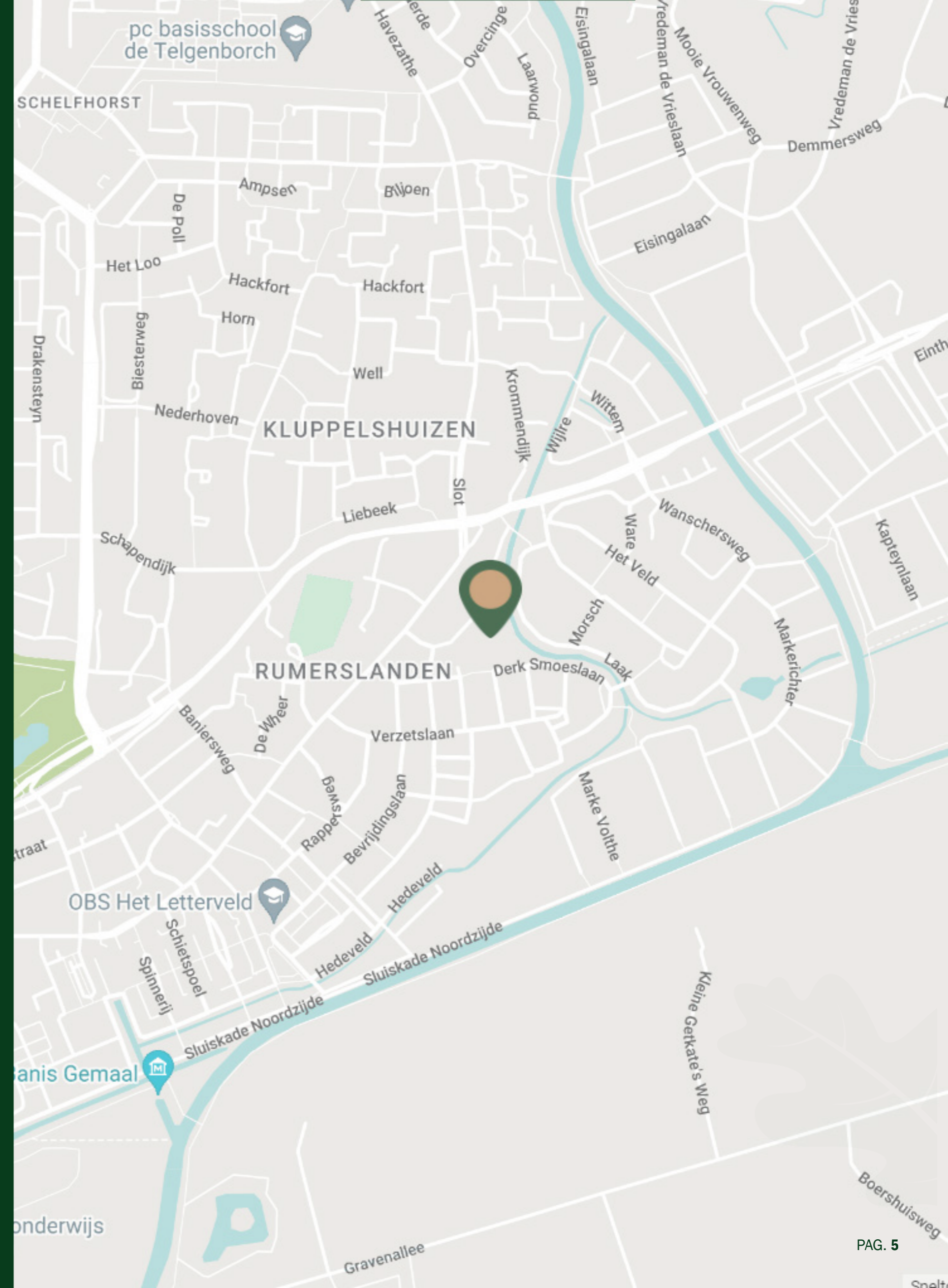
# WONEN IN ALMELO

Welkom in Almelo, een stad die uitblinkt in bereikbaarheid met een bruisende cultuur en een overvloed aan voorzieningen. Wonen in deze voormalige textielstad betekent thuiskomen in een omgeving waar het rijke historische verleden harmonieus samensmelt met eigentijdse gemakken. Almelo opent haar deuren voor een divers publiek, en biedt voor elk wat wils.

De stad herbergt diverse parken die uitnodigen tot verfrissende wandelingen. Tevens beschikt Almelo over een haven met toegang tot het Twentekanaal en over een levendig stadscentrum waar u historische architectuur naast eigentijdse boetieks, winkelcentra, restaurants en culturele hotspots vindt.

Praktische voorzieningen kenmerken Almelo, dit houdt in dat uw thuis beschikt over een ziekenhuis, talloze supermarkten, scholen en een scala aan sportfaciliteiten, waaronder een eigen voetbalstadion. In combinatie met de centrale ligging van Almelo en de vlotte toegang tot belangrijke uitvalswegen vanuit alle windrichtingen, zoals de A1 en A35 en de spoorverbinding met het eigen station, ondersteunt de stad zowel uw vrijetijdsbesteding als het dagelijks leven.

Almelo is zonder twijfel een thuis voor een breed publiek: een ideale woonplek voor gezinnen, ouderen en professionals. De stad omarmt diversiteit en nodigt iedereen uit die op zoek is naar een comfortabele en veelzijdige woonomgeving. Hier wordt wonen een ervaring die voldoet aan de wensen van eenieder die zich in deze prachtige stad vestigt.



# STRATEGISCH WONEN IN DE DETHMERSHOEK



Het plangebied Dethmershoek bevindt zich in de wijk Rumerslanden, ten noordoosten van het stadscentrum van Almelo. De strategische ligging van Dethmershoek biedt de mogelijkheid om binnen enkele minuten zowel in het levendige stadscentrum als te midden van de rustige weilanden te zijn. Wanneer u de Ootmarsumsestraat te voet volgt, bereikt u in enkele minuten diverse winkels, supermarkten, kinderdagverblijven, basisscholen, apotheken en eetgelegenheden. Alle voorzieningen binnen handbereik; wel zo praktisch.

Indien u de andere richting op gaat, stuit u op enkele bruggetjes die u over het meanderende water leiden. Zowel Dethmershoek als Rumerslanden wordt namelijk omringd door water: Rumerslanden door het brede kanaal Almelo-Nordhorn en Dethmershoek door de Markgraven, een zijtak van het kanaal Almelo-Nordhorn. Zodra u het water heeft overgestoken, bevindt u zich in het schilderachtige coulisselandschap van Twente: een plek om tot rust te komen, te beleven en te genieten!



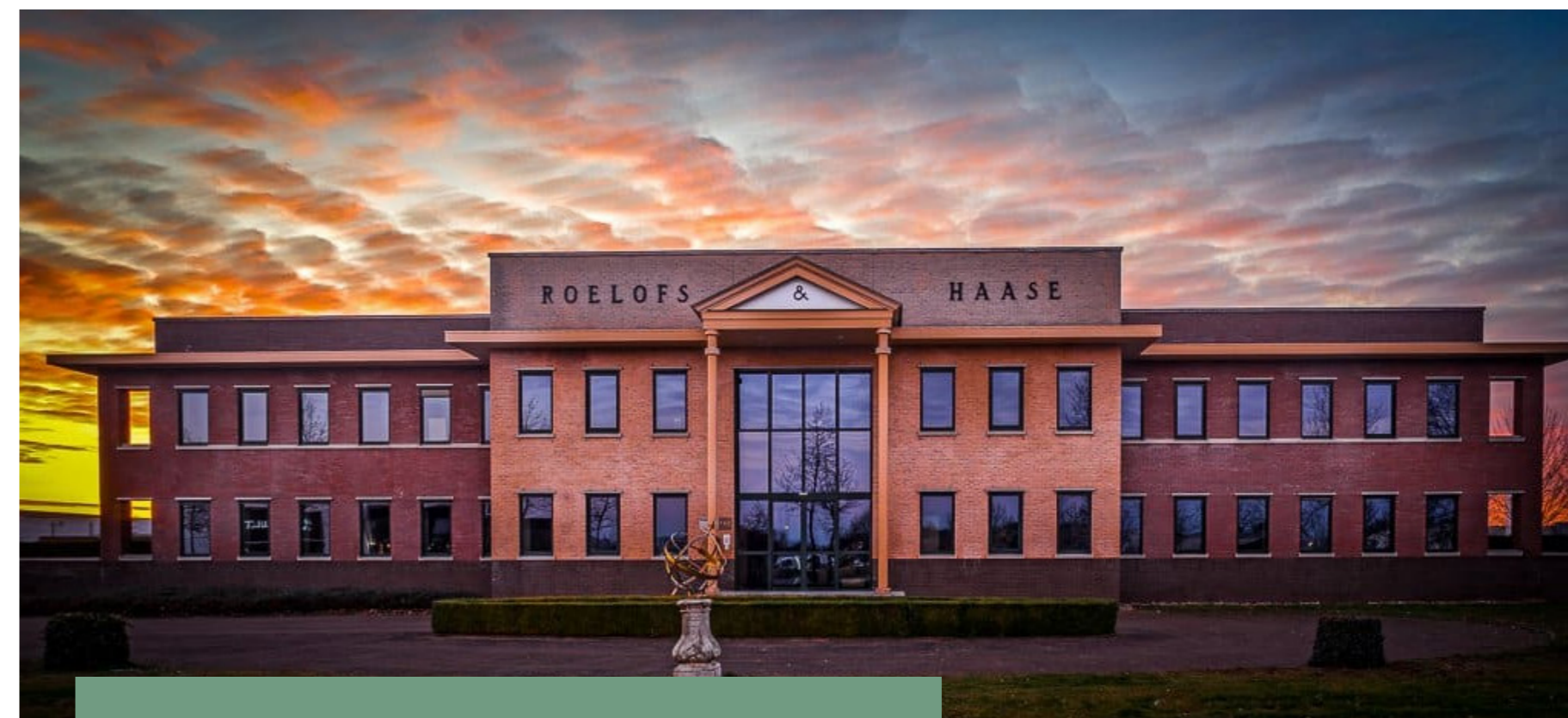
# SITUATIETEKENING

# COMPLEET WONEN

In Dethmershoek, gelegen tussen de Chiel Dethmersstraat, Abraham Steenhagenstraat, de beek de Markgraven en de Henk Hoftenstraat, bouwt en ontwikkelt Roelofs en Haase in totaal 32 onder architectuur ontworpen woningen. Binnen Dethmershoek worden twee vrijstaande woningen en dertig twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

De woningen worden aangeboden in twee fases. De eerste fase bestaat uit 15 woningen, waarvan 14 twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande. Fase 2 volgt later en biedt de overige 17 woningen te koop aan: wederom één vrijstaande woning, maar dan 16 twee-onder-een-kapwoningen.

Binnen fase 1 zijn er een drietal verschillende woningtypes voor u om uit te kiezen: één vrijstaande, acht twee-onder-een-kapwoningen XL en zes levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen. Verderop in deze brochure vindt u een beschrijving en plattegronden van de woningtypes, tevens kunt u hier uw favoriete indeling voor de 1e verdieping kiezen, er zijn namelijk twee opties mogelijk. Heeft u verdere woonwensen? Vraag dan de zeer ruime optielijst aan bij onze makelaars voor overige mogelijkheden.



## ROELOFS EN HAASE

Het besluit om een (nieuwbouw) woning te kopen, markeert het begin van een spannende fase in uw leven. Gedurende het proces is het belangrijk om te weten wie verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en bouw van uw toekomstige thuis: Roelofs en Haase. Wij hebben niet alleen uw woning ontworpen, maar we zullen deze ook bouwen.

Met een geschiedenis van meer dan 100 jaar en de eer van hofleverancier te zijn, heeft ons bouwbedrijf uit Rijssen een solide reputatie opgebouwd. Bij Roelofs en Haase kunt u rekenen op vakmanschap, betrouwbaarheid en de toewijding om uw droomwoning werkelijkheid te laten worden.

# ELKE WONING IS UNIEK

Samen met Beltman Architecten (Enschede) is ervoor gekozen om elke woning uniek te maken: net als de bewoners. Zo zijn er overhoekse accenten aan de voorzijde van de woningen toegebracht, zijn levensloopbestendige woningen voorzien van een uitgebreid woonprogramma op de begane grond, is er een grote overstek gecreëerd, zijn twee woningen voorzien van een schilddak, is er verspringend metselwerk toegepast en worden er diverse accentkleuren toegepast om de eigenschappen van uw woning te benadrukken.

Toch hebben alle woningen ook een gemeenschappelijk kenmerk: ze worden zeer compleet opgeleverd met onder andere een berging met sectionaaldeur, een complete badkamer met sanitair en tegelwerk, zonnepanelen, een warmtepomp, een luxe keuken met inbouwapparatuur en vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping.



## WONINGBORG

De woningen worden door ons aangeboden met Woningborg certificaat. De Woningborg Garantie is een essentieel instrument dat u als koper verzekert van gemoedsrust en talloze voordelen. Zo wordt de kwaliteit van uw woning voor een periode van minimaal 6 jaar gegarandeerd, bij eventuele geschillen bemiddelt Woningborg en bent u er zeker van dat uw woning afgebouwd wordt. Hierdoor worden zowel technische als financiële risico's voor u beperkt, terwijl de kwaliteit van uw woning wordt verhoogd.



## VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Uw nieuwbouw woning koopt u bij ons vrij op naam, wat betekent dat wij de kosten voor onder andere de gemeentelijke leges, Woningborggarantie, notaris- en overdrachtskosten, het opstellen van het energielabel, kadastrale kosten en architect kosten voor rekening nemen.



## KENMERKEN

- Energieneutraal wonen (A++++)
  - Zonnepanelen
  - Warmtepomp
  - Hoogwaardige isolatie
  - Triple glas
- €40.000 extra leencapaciteit
- Woningborg kwaliteitsgarantie
- Hoogwaardig en onderhoudsvrij materiaalgebruik
- Parkeerplaatsen op eigen terrein (met mogelijkheid tot elektrisch laden)
- Grote kavels
- Ligging langs het water van de Markgraven
- Onder architectuur ontworpen
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping
- Inclusief design keuken
- Complete badkamer met inloopdouche
- Levensloopbestendig wonen
- Vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoning XL standaard inclusief uitbouw
- Diverse opties mogelijk voor uw verdere woonwensen



# WONEN IN DE TOEKOMST

Roelofs en Haase heeft - in samenwerking met de architect - het gebruik van onderhoudsvrije materialen, eigen energieopwekking en moderne technologieën in het ontwerp opgenomen. Zo beschikt uw woning straks over kunststof kozijnen, gebakken pannen en zinken dakgoten, hetgeen onderhoudskosten minimaliseert.

Daarnaast worden de woningen ook voorzien van HR+++ (triple) glas (tevens uitstekend voor de geluidsisolatie), uitstekende (thermische) isolatie, een groot aantal zonnepanelen en een warmtepomp: alles om hoge maandelijkse lasten aan energie te voorkomen.



## Zonnepanelen

De zonnepanelen van uw woning zetten zonlicht om in elektriciteit. De (groene) stroom wordt in de meterkast gekoppeld aan het bestaande energienet, hierdoor werkt uw apparatuur en verlichting ook wanneer de zon niet schijnt.

De woning wordt standaard voorzien van een minimaal aantal van maar liefst 15 zonnepanelen afhankelijk van het type woning. Deze hoog rendement zonnepanelen hebben een vermogen van circa 400 WP per paneel.

## Warmtepomp

Een deel van de energie die uw zonnepanelen opbrengt zal gebruikt worden door uw warmtepomp. De warmtepomp zorgt er namelijk voor dat uw woning lekker warm wordt door de warmte uit de buitenlucht te halen. De warmte wordt vervolgens via het water van uw vloerverwarming systeem (op de begane grond en 1e verdieping) verspreid door de woning om het gehele huis op een aangename temperatuur te brengen. Door deze nieuwe technologie zal uw woning dus ook niet meer over een gasaansluiting beschikken en heeft u geen maandelijkse energiekosten meer.

## Energie neutraal gebouw

Uw woning in Dethmershoek voldoet niet enkel aan de eisen van het Bouwbesluit, maar wordt volledig toekomstgericht gebouwd. Wij geloven namelijk in energieneutraal wonen. Dit betekent dat uw woning uiteraard niet meer beschikt over een gasaansluiting, een label A++++ heeft en de woning zelf duurzaam de energie opwekt wat het gebruikt. Tevens bieden de woningen hierdoor tevens een zeer comfortabel woonklimaat: geen tocht, goede thermische en geluidsisolatie, een gelijkmatige warmte verdeling en aanvoer van verse lucht. Dat met nagenoeg geen energielasten en 40.000 euro meer leencapaciteit! Op deze manier vertalen we de historie van de stad in de toekomst van je leven!



## Flora en Fauna

Naast dat uw woning over geavanceerde technologieën beschikt die bijdragen aan een duurzame samenleving en een veilige leefomgeving voor u als bewoner, is bij de ontwikkeling ook de (directe) omgeving in acht genomen. Zo is er in het ontwerp van Dethmershoek rekening gehouden met ruimte beschikbaar voor flora en fauna én het lokaal verzamelen en opslaan van regenwater. Dit doen wij door onder andere een parkeerstrook voor de woningen uit te voeren in verharding met een hoge infiltrerende capaciteit (grasbetonstenen klinkers), een wadi aan te leggen voor de hemelwaterafvoer en het aanplanten van nieuwe natuur langs de Markgraven. Ook het regenwater afkomstig van uw woning wordt lokaal teruggeven aan het oppervlaktewater.



# GROOTS VRIJSTAAND WONEN

Ontdek de ruime vrijstaande woning met maar liefst 184 vierkante meter woonoppervlakte aan het water, waar comfort en licht samenkomen. Met een opvallende breedte van 7,4 meter en de vele royale ramen wordt elke ruimte voorzien van een overvloed aan natuurlijk licht.

Niet enkel de breedte en het binnentredend daglicht van deze woning is uniek, ook de ligging. De woning is aan één zijde namelijk geheel vrij gelegen aan een grasveld en aan de achterzijde direct grenzend aan het water van de Markgraven, dit levert u gegarandeerd een schilderachtig uitzicht op.

Tevens biedt deze grote kavel u twee praktische parkeerplaatsen op eigen terrein en de mogelijkheid tot elektrisch laden.

De flexibele indeling en afwerkingsopties geven u vervolgens nog de vrijheid om de woning volledig naar eigen smaak te personaliseren: een woning passend bij uw behoeftes én uw wensen.

## BEGANE GROND



## 1E VERDIEPING



## KEUZE



## ZOLDER







## LUXE TWEE-ONDER-EEN- KAPWONING XL

De acht luxe twee-onder-een-kapwoningen behorend bij fase 1 geven u als bewoner een plek om fijn thuis te komen. Met een u-vormige indeling op de begane grond, waarbij de keuken standaard aan de tuinzijde gelegen is, heeft u volop inrichtingsmogelijkheden. Daarnaast kijkt u zo de grote achtertuin in door de grote ramen van de woning of over het water van de Markgraven grenzend aan uw kavel (bouwnummer 2 en 3).

De woningen zijn dusdanig ontworpen dat elke vierkante meter optimaal wordt benut, tevens heeft de woning door de standaard uitbouw een diepte van maar liefst 12,5 meter en een woonoppervlakte van 163 vierkante meter.

Zo bevinden de installaties zich op zolder, heeft u vier slaapkamers op de 1e verdieping en is er de mogelijkheid om een extra (vijfde) slaapkamer op zolder te creëren.

Heeft u juist behoefte aan minder slaapkamers? Ook dat is mogelijk, hierbij kan de badkamer verplaatst worden en worden drie grote slaapkamers gecreëerd met misschien wel een inloopkast of liever een washok? Er is volop ruimte om uw woonwensen te realiseren in deze prachtige woningen.



## BEGANE GROND



## 1E VERDIEPING





# KEUZE



# ZOLDER



# ZOLDER







## HET ULTIEME GEMAK VAN LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN

De prachtige (zes) levensloopbestendige woningen combineren comfort, functionaliteit en vrijheid en dragen daardoor bij aan de maatschappelijke ontwikkeling van langer zelfstandig thuis kunnen wonen. De woningen zijn ontworpen met het oog op de toekomst, zodat u kunt genieten van zorgeloos en comfortabel wonen, ongeacht uw levensfase.

Met een slimme indeling en doordachte voorzieningen, bieden de woningen een moeiteloze doorstroming tussen de verschillende leefruimtes. Ruime slaapkamers op de begane grond zorgen voor gemakkelijke toegang en

privacy, terwijl de lichte en open woonkamers een warme en uitnodigende sfeer creëren. Ontwerpen en bouwen met het oog op functionaliteit en gemak, waarbij de indeling en voorzieningen worden aangepast aan de veranderende behoeften van u gedurende uw leven.

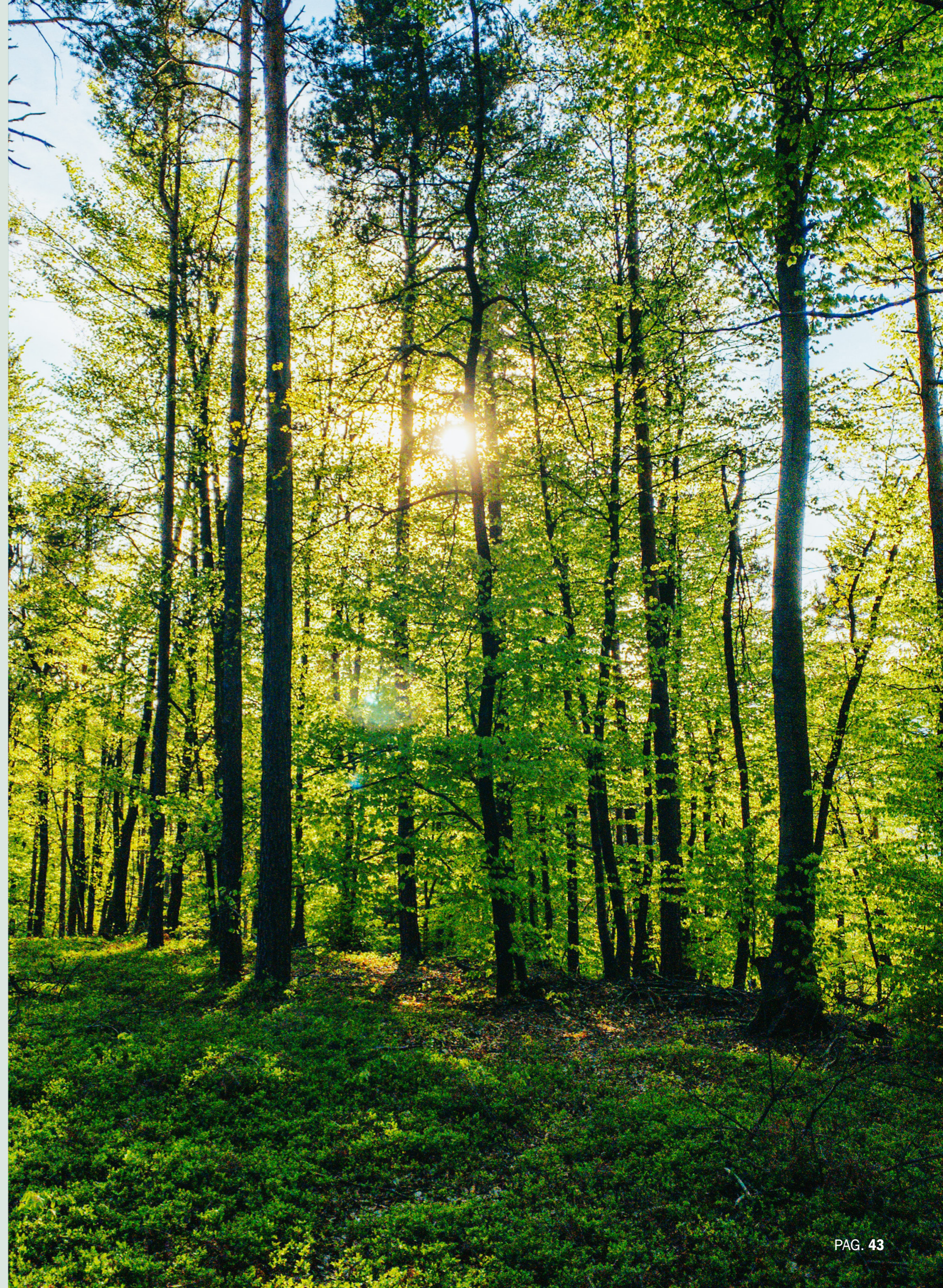
## BEGANE GROND



## 1E VERDIEPING



# ZOLDER







## EEN COMPLETE KEUKEN

Kopen is direct wonen in Dethmershoek, want uw woning wordt meer dan compleet opgeleverd. Wij begrijpen als geen ander dat aan de keukentafel de gebeurtenissen van de dag besproken worden. Roelofs en Haase biedt u dan ook standaard een complete keuken aan om deze waardevolle momenten met uw familie te maken. De keuken is inclusief een inductiekookplaat, mengkraan, koelkast, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Echter, als u specifieke wensen heeft, is daar natuurlijk ook ruimte voor.



## DE LUXE BADKAMER

Wij bouwen met kwaliteit en dat ziet u ook terug in uw badkamer. Roelofs en Haase heeft een badkamer samengesteld met kwaliteit tegelwerk en sanitair van de A-merken Villeroy & Boch en Grohe.

De badkamer wordt standaard voorzien van een inloofdouche, een radiator, een (zwevend) wandcloset, een dubbele wastafel met badmeubel en een spiegel.

## OPTIES VOOR WOONWENSEN

De woningen worden standaard zeer compleet opgeleverd waarbij in het ontwerp veel aandacht is besteed aan ruimte en lichtinval. Toch wordt ook de mogelijkheid aangeboden om de woningen nog meer op uw individuele woonwensen af te stemmen door middel van opties. Heeft u interesse in één of meerdere opties? Vraag dan onze makelaar voor de de zeer ruime optielijst.



# HOE VERLOOPT HET PROCES?



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## Inleiding

Dit gedeelte van de brochure is de zogenaamde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel van deze brochure is dan ook om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien.

## Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld, echter is deze brochure niet bedoeld als contractstuk en kunnen er derhalve geen rechten aan ontleend worden. Bij aankoop van uw woning ontvangt u van de makelaar alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

## Woningborg

Woningborg is een garantie- en waarborgregeling voor nieuwbouwwoningen in Nederland. Het biedt bescherming aan kopers van nieuwbouwwoningen en zorgt ervoor dat zij financieel beschermd zijn bij eventuele bouwtechnische gebreken of faillissement van de aannemer. Daarnaast biedt Woningborg ook garantie op de kwaliteit van uw woning gedurende de eerste zes jaar. Mochten er dus bouwkundige gebreken ontstaan in deze periode, dan zal Woningborg de kosten van het herstel dekken.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving beschreven staat, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg. Voor meer informatie over de Woningborg en de reglementen, verwijzen wij u naar de website van Woningborg: [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

## Voorbehouden

In deze verkoopbrochure zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen die in deze brochure zijn aangeduid als vrijstaande woning (bouwnummer 1), twee-onder-één-kapwoningen (bouwnummers 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14 en 15) en levensloopbestendige woningen (bouwnummers 6 t/m 11). Graag maken wij een paar opmerkingen bij de tekeningen.

- 1.** De sfeerimpressies geven een indruk van hoe de woningen en de omgeving er straks uit kan gaan zien, echter kan de werkelijkheid hiervan afwijken.
- 2.** De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben geprobeerd deze maten zo nauwkeurig mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten bij de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten.
- 3.** Op sommige plaatsen geven we de maatvoering tussen wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Bij het toilet is de maat boven het inbouwreservoir gemeten.

De onder 1 tot en met 3 genoemde punten houden in dat u aan de situatietekening, de perspectieftekeningen en overige informatie uit deze verkoopbrochure geen rechten kunt ontleen.

Daarnaast is het ook van belang te benoemen dat in deze technische omschrijving soms houtsoorten en merken worden genoemd. Het kan zijn dat het uitvoerend bouwbedrijf kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die hier genoemd is.

### Leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u allerlei algemene projectgegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vindt u beschrijvingen van materialen en afwerking van uw woning en grondwerkzaamheden. In het derde hoofdstuk vindt u de kleur-, materiaal- en afwerkstaat.

### Algemene informatie

- Voor inlichtingen over de verkoop, koop-/aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij onze makelaar.
- De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.
- De woningen wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Minimaal twee voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.
- De door Roelofs en Haase Aannemingsbedrijf B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum zelf te verzekeren.

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u in onderstaande tabel een opsomming.

### Bouwbesluit

BENAMING	FUNCTIE
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte (gedeeltelijk)
Badkamer	Badruimte
Toilet/wc	Toiletruimte
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Berging/garage	Onbenoemde ruimte
Overloop/trap	Verkeersruimte
Zolder(kamer)	Onbenoemde ruimte

*Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt.*

## Technische gegevens

### Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. NUTS-voorzieningen.

De niet te bebouwen terreingedeelten en tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond (de grond kan mogelijk een fractie puin bevatten). Op de erfgronden kunnen hierdoor hoogteverschillen ontstaan.

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer/anhydrietvloer van de begane grond vloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

### Bestrating

Standaard zal er geen bestratingmateriaal (of zandbed) worden geleverd (en/of gelegd).

### Riolering

De buitenriolering voor het "vuile" water wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

De hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief en zullen tevens worden aangesloten conform de eisen van de gemeente. De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink, de posities hiervan op de verkooptekeningen zijn indicatief. De koper is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud. De houten buitenberging zal niet worden voorzien van een loofscheider en wordt niet aangesloten op het rioelstelsel.

### Fundering

Onder de woning wordt een fundering aangebracht volgens opgaaf constructeur op basis van de sonderingen. In de fundering worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woning te brengen.

### Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De kruipruimte is mogelijk niet toegankelijk. Indien deze wel toegankelijk is, wordt deze voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

### Casco

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform het Bouwbesluit. Daarnaast worden de verdiepingsvloeren uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde.

**Dak**

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap. De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen en worden tevens voorzien van een goot.

De dakconstructie van de geïsoleerde platte daken wordt samengesteld als een systeemvloer van beton, een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze/pvc of EPDM dakbedekking.

De dakconstructie van de houten platte daken (dakkapel/erker/luifel/carport) worden samengesteld uit een houtenbalklaag, plaatmateriaal, isolatielaag indien nodig en tevens voorzien van een bitumineuze/pvc of EPDM dakbedekking.

**Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof. Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen aansluitend op het maaiveld en het schuine- of platte dak.

De woning wordt voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van cilinders die met dezelfde sleutel te openen zijn.

**Beglazing**

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (Hr+++), triple glas), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569. Bouwnummers 4 t/m 11 worden voorzien van een dakraam met dubbele beglazing.

**PV-panelen**

Op de woningen worden PV-panelen geplaatst, het aantal is afhankelijk van het type woning. De PV-panelen zetten zonlicht om in elektrische energie benodigd voor uw woning. De panelen worden op de dakpannen gemonteerd en hebben een capaciteit van circa 400 WP/stuk.

**Interieur****Binnendeuren en -kozijnen**

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en schilden met uitzondering van de meterkast, deze wordt voorzien van een kastslot. Het toilet en de badkamer zijn af te sluiten met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

De binnendeuren zijn afgehangen in fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, tevens in de kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. De meterkast wordt voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht. Enkel bij de badkamer- en toiletdeur worden de binnenkozijnen voorzien van dorpels (kleur antraciet).

**Trappen**

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en worden fabrieksmatig gegrond (wit). De onder- en bovenregels van de traphekken worden uitgevoerd in hout, daar waar het vereist is worden traphekken uitgevoerd met een dichte plaat. Langs de wanden van de trap worden houten leuninggen aangebracht, bevestigd op aluminium leuninghouders.

**Aftimmerwerk**

Er worden geen vloerplinten geleverd c.q. aangebracht.

Onder de buitenkozijnen (voorzien van borstwering) worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 20 mm en een overstek van circa 30 mm (met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van de keuken).

**Technische gegevens****Schilderwerk**

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in de woningen. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te (laten) voeren.

**Wand- en plafondafwerking**

De binnenwanden worden, voor zover niet betegeld, behangklaar opgeleverd met uitzondering van de schoonmetselwerk wanden, meterkast en eventuele trapkast.

Behangklaar is een vlakheidsklasse, een eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heff en behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang en sierpleister. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Bewerkingen voor een extra uitvlaklaag, welke benodigd kan zijn voor bepaalde soorten behang en beoogde kwaliteitsniveaus, zijn niet opgenomen in de koopsom.

De betonnen plafonds van alle ruimten worden afgewerkt met spuitwerk (met uitzondering van de meterkast). Hierbij blijven de V-naden zichtbaar.

**Keuken aansluitingen**

De woning wordt standaard voorzien van een keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap (recirculatie), koelkast, vaatwasser, spoelvoorziening en magnetron. De keukenaansluitingen worden aangebracht volgens een nader op te stellen nultekening. Ter plaatse van de keukenopstelling worden aansluitpunten gerealiseerd voor o.a. een spoelvoorziening, elektrische kookplaat, vaatwasser, magnetron, koel/vries combinatie, recirculatie afzuigkap en 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad (hoogtes en positie volgens nul-tekening keuken).

U dient bij de keuze van een afwijkende keuken er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. Aan de getoonde artist impressions van de keuken kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Verwarmingssysteem**

De woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming, LTV). Ter plaatse van de keuken wordt de vloerverwarming gelegd tot 30 centimeter uit de wand. De verwarming en het warm tapwater worden verzorgd door een individuele lucht/water warmtepomp met boilervat, waarbij de indicatieve positie is aangegeven op de verkooptekening.

Voor de capaciteitsberekening is ervan uitgegaan dat alle verwarmingselementen van de vertrekken gelijktijdig functioneren, bij gesloten ramen en deuren en hierbij een luchttemperatuur zoals (minstens) gespecificeerd is volgens de Woningborg.

De verwarming is uitgevoerd met een hoofdthermostaat in de woonkamer, waarbij na regeling mogelijk is in de overige verblijfsruimtes.

**Loodgieterswerk**

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt voor de wastafel;
- aansluitpunt voor de vaatwasser in de keuken;
- verwarmingstoestel.

Naast een koudwaterleiding, wordt naar de volgende punten tevens een warmwaterleiding aangelegd:

- aansluitpunt gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel;
- douchemengkraan in de badkamer.

Vanaf diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

### Sanitair

De woning is voorzien van sanitair in het toilet en badkamer. De toiletcombinatie (toilet en badkamer) bestaat uit een wandhangend diepspoelcloset (wit), soft-close toiletbril (wit) en bedieningspaneel (wit).

De fonteincombinatie (toilet) uit een fontein (wit), plugbekersifon met muurbuis (chrom) en fonteinkraan (chrom).

De wastafelcombinatie (badkamer) uit een badmeubel (houtlook) met wastafel (wit), plugbekersifon met muurbuis (chrom), twee wastafelkranen (chrom) en spiegel.

De douchecombinatie (badkamer) uit een douchegoot (rvs), douchemengkraan (chrom) en glijstang met handdouche (chrom).

### Tegelwerk

De badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) van 30 bij 60 centimeter in de kleur wit (glans). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs.

De vloertegels in de badkamer en toilet worden aangebracht (conform afwerkstaat) in de kleur grijs met afmeting 60 bij 60 centimeter. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

### Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanische afzuiging in de keuken, toilet en badkamer. Via ventilatieroosters vindt natuurlijke toevoer van lucht plaats. De unit voor de mechanische ventilatie wordt op de zolder geplaatst.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar welke in de badkamer wordt aangebracht.

### Elektrische installatie

In de woningen wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen, conform voorschriften en voldoet aan de NEN 1010 norm. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen (maximaal 12) en voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. Een standaard huisaansluiting van 3x25A wordt gerealiseerd in de meterkast.

De woningen worden voorzien van een inbouw (wit) wandcontactdozen en schakelaars. De berging en de meterkast zijn een uitzondering, deze worden uitgevoerd als opbouw wandcontactdozen en schakelaars.

Er worden rookmelders aangebracht op de plafonds die onderling gekoppeld zijn en aangesloten zijn op het lichtnet (met noodvoeding), conform voorschriften.

De hoogtes en posities van de elektrische installatie staan omschreven op de verkooptekening.

## Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

In deze laatste sectie vindt u de kleuren en de materialen van uw woning met daarnaast de afwerkstaat van de ruimtes van uw woning.

### Afwerkstaat

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamers	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot circa 1 meter 40, resterend in spuitwerk	Tegelwerk
Badkamers	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniekruimte	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Zolder	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer met uitzondering achter knieschotten

### Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen	Bruin-rood, Rood en Wit	N.t.b.
Voegwerk	Antraciet (terugliggend)	Cement
Raamdorpel	Grijs	Prefab beton
Gevelbekleding	RAL 7030	N.t.b.
Buitenkozijnen en -ramen inclusief roeden	RAL 7030	Kunststof
Lateien en geveldraggers	In kleur metselwerk	Staal, thermisch verzinken
Hellende daken	Antraciet	Vlakke keramische pannen
Platte daken	N.t.b.	EPDM, PVD of bitumen
Dakgoot en hemelwaterafvoer	-	Zink



Dethmershoek Almelo



@dethmershoek\_almelo



# DETHMERS HOEK

[www.dethmershoek.nl](http://www.dethmershoek.nl)

## MAKELAARS & ARCHITECT



**Kamphuis Makelaars**  
Ootmarsumsestraat 83  
7602 JS Almelo

+31 (0)546 869 111  
[info@kamphuismakelaars.nl](mailto:info@kamphuismakelaars.nl)



**Team Sanders Makelaars**  
Bornestraat 113  
7607 KL Almelo

+31 (0)546 – 633 633  
[info@teamsanders.nl](mailto:info@teamsanders.nl)



**Beltman Architecten**  
Rigtersbleek-Zandvoort 10-2.14  
7521 BE Enschede

053 20 32 800  
[info@beltmanarchitecten.nl](mailto:info@beltmanarchitecten.nl)

## ONTWIKKELAAR & AANNEMER



**Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.**  
Nijverdalseweg 149  
7461 AG Rijssen

+31 (0)548 537 171  
[info@roelofs-en-haase.nl](mailto:info@roelofs-en-haase.nl)



**Roelofs en Haase Aannemingsbedrijf B.V.**  
Nijverdalseweg 149  
7461 AG Rijssen

+31 (0)548 537 171  
[info@roelofs-en-haase.nl](mailto:info@roelofs-en-haase.nl)

*De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Voor de juiste informatie verwijzen wij naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.*