



# Hutten

## Technische omschrijving 5 eengezinswoningen

19-06-2026

AANNEMERSBEDRIJF  
**WARMES**

Dorpsstraat 91  
7635 NB Lattrop

0541 22 92 83  
Info@warmes.nl



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



# Technische omschrijving 5 eengezinswoningen te Rossum

Project: Blok A eengezinswoningen  
Versie: 1.0  
Datum: 19-06-2026



## Betrokken partijen:

### **Verkoop / makelaar:**

Home Makelaars  
Steenstraat 56  
7571 BL Oldenzaal  
Tel. 0541 53 25 00

### **Ontwikkeling:**

Horich Vastgoed B.V.  
Helmichstraat 20  
7575 AG Oldenzaal

### **Ontwerp:**

LEF architecten  
Enschedesestraat 4  
7575 AB Oldenzaal  
Tel. 0541 358 260

### **Installaties:**

REPI installatietechniek B.V.  
Nordhornsestraat 124  
7591 NL Denekamp  
Tel. 0541 67 01 05

### **Aannemer:**

Aannemersbedrijf Warmes B.V.  
Dorpsstraat 91  
7635 NB Lattrop  
Tel. 0541 22 92 83

## Algemeen

- AVA 2023, is van toepassing
- BENG eisen / BENG berekening
- Inclusief kosten/afsluitprovisie BouwGarant
- Inclusief aansluitkosten bouwwater en bouwstroom
- Inclusief definitieve aansluitkosten NUTS (water, elektra, riolering, Data)
- Inclusief kosten architect en constructeur
- Inclusief leges en bouwvergunning
- Inclusief energielabel
- Exclusief keuken en overige inrichting
- Alle in deze omschrijving genoemde stelposten zijn inclusief aannemersprovisie en inclusief B.T.W.
- Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressions
- De verkoper heeft het recht om t.g.v. bouw wijzigingen door te voeren.

Glasvezel en cai worden meegenomen, indien mogelijk, in de aanvraag. De opdrachtgever kan na oplevering een contract afsluiten voor de levering van internet, tv en telefonie.

Aannemer-ontwikkelaar zullen de huisaansluitingen tijdig aanvragen en de voortgang hieromtrent bewaken. De definitieve realisatie van de aansluitingen is echter afhankelijk van de betrokken nutsbedrijven. Hierop kan de ontwikkelaar-aannemer geen onvoorwaardelijke garantie geven. Tijdens de bouw tot aan de oplevering zult u nader over dit proces worden geïnformeerd.

Deze Technische Informatie is nauwkeurig samengesteld. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit eisen overheid en/of nutsbedrijven. Bij tegenstrijdigheden tussen deze omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert deze omschrijving, tenzij anders aangegeven. De ondernemer houdt zich het recht voor af te wijken van het in deze omschrijving gestelde, indien en voor zover dit technisch of architectonisch noodzakelijk of wenselijk mocht blijken, zonder dat dit afdoet aan de kwaliteit.

De getoonde Artist Impressions tonen slechts een beeld van de toekomstige sfeer, en maken geen onderdeel uit van het contract. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

## Verkoopstukken / bijbehorende tekeningen:

- Optielijst Aannemersbedrijf Warmes B.V. d.d. 19-06-2026;
- Basis sanitaire artikelen, REPI Installatietechniek, d.d. juni. 2026

## Technische omschrijving

### **Peil:**

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte hiervan en de hoogte van de straat worden geadviseerd door de gemeente Dinkelland, wij volgen dit advies.

### **Grondwerk:**

Uitgraven + aanvullen. (grondwerk t.b.v. tuin, bestrating e.d. voor rekening van de koper)

Grondwerk wordt aangevuld opgeleverd tot 150mm onder peil met uitgekomen grond.

Indien er grondverbetering van toepassing is, is dit verrekenbaar.

### **Buitenriolering:**

Het afvalwater van de woning en het hemelwater worden naar het desbetreffende riool en wadi afgevoerd. De aansluitkosten op het gemeenteriool voor rekening van de ontwikkelaar. De installateur sluit dit aan ter hoogte van de erfgras.

### **Bestrating en terrein:**

Bestrating op eigen terrein dient door de opdrachtgever zelf te worden uitgevoerd. Erfafscheiding dient door de opdrachtgever zelf te worden uitgevoerd.

De berging achter in de tuin wordt uitgevoerd in een ongeïsoleerde berging. Vervaardigd uit bezaagde rabatdelen van geïmpregneerd vuren.

### **Fundering:**

De fundering wordt uitgevoerd als strokenfundering met daarop dragende kalkzandsteen elementen.

### **Begane grondvloer:**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als prefab systeemvloer met een Rc-waarde van 3,70 m<sup>2</sup>K/W. Hierop wordt een cementdekvloer van 70 mm glad afgewerkt. Het egaliseren voor de vloerafwerking is voor rekening van de koper. Het geïsoleerde kruipruik wordt achter de voordeur gerealiseerd.

### **Verdiepingsvloer:**

De verdieping vloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer. De naden hiervan blijven in het zicht vanaf de onderzijde gezien. Hierop wordt een cementdekvloer 70 mm glad afgewerkt. Het egaliseren voor de vloerafwerking is voor rekening van de koper.

### **Zoldervloer:**

De zoldervloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer. De naden hiervan blijven in het zicht vanaf de onderzijde gezien. Hierop wordt een cementdekvloer 50 mm glad afgewerkt. Het egaliseren voor de vloerafwerking is voor rekening van de koper.

### **Gevels:**

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoon metselwerk met baksteen, kleuren conform kleurenschema op tekening van de architect. Het metselwerk wordt in een wildverband aangebracht. Boven alle raamkozijnen wordt een steens rollaag toegepast. Voorafgaand aan het

metselwerk wordt isolatiemateriaal aangebracht waardoor de gevel een Rc-waarde heeft van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Deels worden de buitengevels afgewerkt met een houten gevelbekleding in het zwart.

#### **Binnenwanden:**

Alle dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. Niet dragende binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in verdiepingshoge separatiepanelen. Eventuele leidingschachten binnen de woning worden afgetimmerd met plaatmateriaal.

#### **Buitenkozijnen,- deuren en ramen:**

De buitenkozijnen en – ramen van de woning zijn van kunststof, evenals alle deuren. De ramen in de gevels worden daar waar aangegeven op de tekening uitgevoerd als draai-kiepramen. Aan de buitenzijde wordt een houtnerffolie toegepast, binnenzijde is wit glad.

De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat.

Alle buitendeuren zijn voorzien van een gelijksluitend cilinderslot. Het niveau van hang- en sluitwerk voldoet aan de basiseisen van het Bouwbesluit.

Er wordt een losse brievenbus geleverd en gemonteerd nabij de voordeur in de kleur antraciet.

Er worden geen screens toegepast. Mocht het een vereiste zijn voor het definitieve energielabel, is dit verrekenbaar.

#### **Binnendeurkozijnen en binnendeuren:**

Stalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met dicht boven paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren (hoogte is circa 231 cm).

De binnendeuren zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden met uitzondering van de badkamer- en toiletdeur. Deze hebben een vrij- en bezetslot.

De meterkast is uitgerust met een kastslot.

#### **Dakconstructie:**

Het hellende dak wordt uitgevoerd met een geïsoleerd prefab dak met minimale isolatie waarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W. De onderzijde van de dakplaten heeft een onafgewerkte zichtzijde (kleur groen/bruin) zonder aftimmering op de naden. Op de elementen worden keramische dakpannen gelegd. De kopgeveloverstekken worden afgewerkt met kunststofpanelen en de zinken goot wordt gemonteerd door de installateur.

In basis worden er geen dakkapellen toegepast.

#### **Beglazing:**

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met hoog rendement isolerende beglazing conform de BENG berekening (HR++). Ventilatioosters worden in het glas geplaatst, blanke uitvoering.

#### **Trappen:**

De vuren trap van de begane grond naar eerste verdieping is een dichte trap. Tegen de wand aan de buitenzijde van de trap wordt een muurleuning aangebracht. Tevens zal er een vuren open vaste trap

van eerste verdieping naar zolder geplaatst worden bij de eengezinswoningen. De trap wordt gegrond opgeleverd zonder anti slip strippen.

**Plafond,- wand en vloerafwerking:**

In de wc worden de tegels aangebracht tot een hoogte van 1,2m hoogte en in de badkamer worden de tegels tot aan het plafond aangebracht.

U heeft de keuze uit een standaard wand- en vloertegelpakket. Standaard worden wand- en vloertegels niet strokend aangebracht. Via onze projectleverancier kunt u eventueel, geheel vrijblijvend, een offerte laten uitbrengen voor ander tegelwerk en/of een andere verwerking.

Er wordt een waterdichte voeg tussen de wand- en vloertegels toegepast.

Voor de wandtegels is standaard een licht grijze voeg voorzien. Voor de vloer is een grijze voeg van toepassing.

Structuurspuitwerk wordt aangebracht op alle betonplafonds, met uitzondering van de meterkast. Eventuele V-naden in het plafond blijven in het zicht. De vloerplaten worden niet uitgevlakt.

De wanden van de woning worden behang klaar (groep 3) opgeleverd, met uitzondering van de meterkast. Deze wanden/onderdelen zijn onafgewerkt en niet nader behandeld c.q. afgewerkt. Verdere afwerking is voor de opdrachtgever.

Tegelwerk:

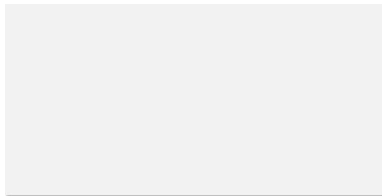
- Voor wandtegels zijn onderstaande tegels in de basis aangehouden: 300x600 mm.
- Voor vloertegels zijn onderstaande tegels in de basis aangehouden: 600x600 mm.

*Wandtegels 30x60 cm:*

*Pure gloss / wit glans*



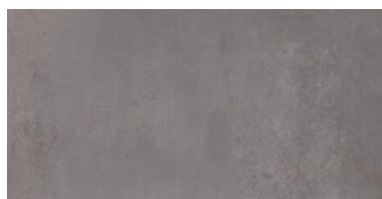
*Pure matt / wit matt*



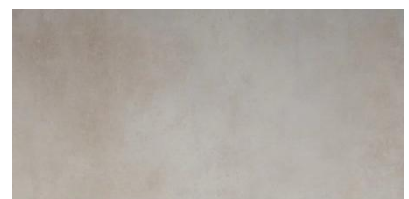
*NGO / grijs*



*NSO / antraciet*



*NTO / taupe*



*Vloertegels 60x60 cm:*

*NGO / grijs*



*NSO / antraciet*



*NTO / taupe*



**Vensterbanken:**

Vensterbanken worden uitgevoerd met wit hout-kunststof vensterbanken ca. 25cm breed.

**Aftimmerwerk:**

Vloerplinten zijn voor rekening van de opdrachtgever. De aansluitingen van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met MDF 313 afm. 9x120 mm. Wand aansluitingen worden door de aannemer afgetimmerd.

**Schilderwerk:**

Alle te schilderen onderdelen worden geground aangebracht en opgeleverd. Binnen en buiten wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

Eventueel afschilder werkzaamheden zijn voor rekening van de koper.

**Keuken:**

De woning wordt niet voorzien van een keuken. Wij kunnen u wel de mogelijkheid bieden om een keuken uit te zoeken bij onze projectleverancier Superkeukens te Oldenzaal. Wij gaan uit van een keukenindeling zoals deze voor start van de bouw wordt aangegeven op tekening, installatie voorzieningen zijn verrekenbaar en alleen voor start bouw aan te geven. De eventuele meerkosten van een andere plaats van de installaties, dient de koper na oplevering zelf uit te voeren.

# Installatiewerk

## Invoerbochten

Het leveren en aanbrengen van een set invoerbochten in combinatie met een kunststof meterkastvloerplaat ten behoeve van invoering Nutsbedrijven.

## Buitenriolering

De vuilwater- en schoonwaterbuitenriolering uit te voeren in pvc. De riolering wordt op de erfgrans aangesloten en eindigt op het gemeenteriool / wadi.

Hemelwaterafvoeren en mastgoot uitgevoerd in zink.

## Binnenriolering

De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in pvc. Alle lozingstoestellen, volgens de omschreven aansluitpunten, worden hierop aangesloten. De schoonwaterriolering, ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, wordt uitgevoerd in pvc aangebracht langs de buitenzijde van de fundatie.

- Inclusief een luchtdicht manchet ter plaatse van de dakdoorvoer ten behoeve van de beluchting riolering.
- Inclusief dakdoorvoer ten behoeve van riool be- en ontluchting.

## Waterleidingen

De koudwaterleiding vanaf de watermeter in de meterkast en de warmwaterleiding vanaf het warmwater apparaat naar de omschreven aansluitpunten. Exclusief de levering, montage en aansluiting van de Quooker of de (plint)boiler met toebehoren.

## Sanitair

Voor de montage is uitgegaan van het merk Geberit:

- 2 wandclosetcombinaties met inbouwreservoir.
  - 1 fonteincombinatie wc bgg
  - 1 wastafelcombinatie wit afm. 60x49 cm incl. spiegel 60x80 cm.
  - 1 douchecombinatie, Grohe glijstangset.
- Stelpost leveren sanitair € 1.800,00 incl. BTW

Te zijner tijd wijzen wij een projectleverancier aan. Hier kunt u een afspraak maken om het standaard sanitair te bekijken. Het is ook mogelijk om van de standaard producten af te wijken, de projectleverancier kan voor u een offerte uitwerken indien u iets anders wenst.

Montage van hierboven niet vermelde delen zoals: eventuele inbouwkransen, badmeubels, sifonkappen, draingoten, douchedeuren/zijwanden, douchebakken, whirlpools e.d. zal als meerwerk worden gefactureerd.

Buiten de stelpost van het sanitair vallen de hierna omschreven onderdelen. Deze worden door ons geleverd en gemonteerd:

Zolder: 1 tapkraan met beluchter 1/2" en terugslagklep voor de wasautomaat.

## **Verwarmingsinstallaties**

### **Ontwerpcondities**

De hieronder genoemde ruimtetemperaturen kunnen worden bereikt en behouden tot een buitentemperatuur van -10°C bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. Het een en ander is omschreven in de BENG berekening van uw woning.

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Woonkamer, keuken, slaapkamers, badkamers | 22°C       |
| Toilet                                    | 18°C       |
| Alle niet nader genoemde vertrekken zijn: | onverwarmd |

### Afgiftesysteem

De woning zal worden voorzien van een vloerverwarmingsafgiftesysteem. De begane grond en badkamer wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De slaapkamers op de 1e verdieping worden voorzien van een wandcontactdoos en een elektrische radiator.

### Warmteopwekking

Warmte opwekking zal gebeuren middels een lucht-water warmtepomp. Warmtepomp conform BENG berekening (o.g.), keuze door installateur. De binnenunit van de warmtepomp komt op zolder te staan. De buitenunit wordt geplaatst op het schuine dak van de woning, nabij de binnenunit. Exclusief geluidsomkasting ten behoeve van buitenunit.

### Vloerverwarming

Een complete vloerverwarmingset als hoofdverwarming op de begane grond met een regelunit, randisolatie en bevestigingsmatten. De badkamer boven wordt ook voorzien van vloerverwarming.

### Regeling vloerverwarming

#### **Regeling (master-slave)**

De regeling geschiedt door middel van een toestelgebonden kamerthermostaat welke op een centrale plaats in de woonkamer zal worden geplaatst. Tijdens de koelstatus van de warmtepomp zal de vloerverwarming van de badkamer worden afgeschakeld middels een koelstop om eventuele condensvorming op de vloer te voorkomen.

## **Ventilatie- & luchtbehandelingsinstallatie**

### Mechanische ventilatie

Mechanische ventilatie volgens BENG berekening door middel van een Orcon ventilatie toestel (of gelijkwaardig) met afzuiging in de keuken, het toilet en de badkamer. De luchtafvoer is vraaggestuurd op basis van de luchtkwaliteit door middel van een CO2 sensor in de woonkamer.

In de badkamers wordt een RF (draadloze) bedieningsschakelaar geplaatst. De ventilatie-unit wordt geplaatst op de zolder. Het geheel wordt compleet gemonteerd inclusief de benodigde kanalen, bochten, T-stukken, afzuigventielen en kunststof dakdoorvoeren met luchtdicht manchets. Leidingwerk zal op zolder in het zicht zijn, deze worden niet afgetimmerd.

### Afzuigkap

Exclusief het leveren, aanbrengen en aansluiten afzuigkap op een afvoerkanaal. Er wordt ervan uitgegaan dat er een recirculatiekap wordt geplaatst door bewoners/derden.

### **Elektrotechnische installaties:**

Schakelmateriaal:

Gira standaard inbouw, kleur RAL 9010. O.g.

De dubbele inbouw wandcontactdozen worden uitgevoerd als 2x enkel onder meervoudig afdekraam.

Schakelaar- en wandcontactdooshoogte: 1150 mm+ / 300 mm+.

Toestelgebonden wandcontactdozen/aansluitpunten: hoogte is toestel afhankelijk.

Verlichtingsarmaturen:

Voor het leveren en monteren van de verlichting en-of spots is geen stelpost opgenomen.

### Omschrijving begane grond

Meterkast:

1 Onderverdeelkast Eaton Medusa voorzien van hoofdschakelaar 40A, 1 kookgroep, 7 algemene eindgroepen, 3 aardlekschakelaars, 3 aardlekautomaten

1 Aardpen tbv aarding elektrische installatie, aarddraad en hoofdaardrail, meting aardverspreidingsweerstand

Woonkamer:

1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar

1 Data, enkele voorziening bedraad met 1x UTP Cat6 kabel naar centrale patchstrook

1 Dubbele wcd (30cm) tbv algemeen gebruik

1 CO2 voeding 230V tbv ventilatie regeling

Keuken:

1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar

2 Dubbele wcd (115cm) boven aanrechtblad

1 Enkele wcd op aparte eindgroep tbv vaatwasser

1 Enkele perilex wcd (max. 230V/7400W) op aparte kookgroep tbv kookplaat

1 Enkele wcd op aparte eindgroep tbv combi-magnetron

1 Enkele wcd tbv koelkast

1 Hoofdthermostaat voorziening bedraad naar warmtebron

Hal/entree:

1 Plafondlichtpunt op 2x schakelaar

1 Beldrukker standaard bij voordeur met standaard ring boven meterkast

1 Enkele wcd in combinatie met schakelaar

1 Rookmelder 230V+batterij en via draad doorverbonden met andere rookmelder(s).

Toilet:

1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar

### Omschrijving 1e verdieping

#### Overloop:

- 1 Plafondlichtpunt op 2x schakelaar
- 1 Enkele wcd in combinatie met schakelaar
- 1 Rookmelder 230V+batterij en via draad doorverbonden met andere rookmelder(s)

#### Badkamer:

- 1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar
- 1 Wandlichtpunt (ca. 180) op 1x schakelaar
- 1 Enkele wcd (115cm) tbv algemeen gebruik
- 1 Aardingsvoorziening badkamer, aardmat, centraal aardpunt, metalen gestellen Aarden

#### Slaapkamer 1:

- 1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar
- 2 Dubbele wcd (30cm) tbv algemeen gebruik
- 1 Elektrische radiator voorziening 230V op zelfde groep als ruimte (+30cm)

#### Slaapkamer 2:

- 1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar
- 2 Dubbele wcd (30cm) tbv algemeen gebruik
- 1 Elektrische radiator voorziening 230V op zelfde groep als ruimte (+30cm)

#### Slaapkamer 3:

- 1 Plafondlichtpunt op 1x schakelaar
- 2 Dubbele wcd (30cm) tbv algemeen gebruik
- 1 Elektrische radiator voorziening 230V op zelfde groep als ruimte (+30cm)

### Omschrijving 2e verdieping

#### Zolder rijwoning:

- 1 Plafondlichtpunt op 2x schakelaar
- 1 Dubbele wcd (30cm) tbv algemeen gebruik
- 1 Enkele wcd tbv mechanische ventilatietoestel
- 1 Enkele wcd op aparte eindgroep tbv droger
- 1 Enkele wcd op aparte eindgroep tbv wasmachine
- 1 Krachtaansluiting 400V B16A op aparte eindgroep tbv binnendeel-warmtepomp

### Omschrijving overig

#### Buiten:

- 1 Buiten wandlichtpunt voordeur (ca. 180) op buitengevel (buis/kabel naar meterkast)
- 1 Aansluiting 230V C16A op aparte eindgroep tbv buitendeel-warmtepomp

### Algemeen

- Exclusief het aansluiten van radio/tv en dataleidingen, in de meterkast, alsmede het leveren en/of monteren van telefooncentrales, versterkers, routers, e.d.

- Exclusief het leveren, monteren en aansluiten van verlichtingsarmaturen alsmede leveren, monteren en/of aanbrengen van spelingen, instortvoorzieningen, toebehoren, e.d. Verlichtingsarmaturen worden alleen gemonteerd en aangesloten indien deze door de installateur geleverd worden geleverd.
- Exclusief voorzieningen ten behoeve van Domotica, etc.
- Exclusief voorzieningen ten behoeve van alarminstallatie, e.e.a. nader te bepalen aan de hand van de gewenste beveiligingsklasse.

#### PV-panelen:

Vanaf 27 april 2021 moeten de PV-installaties aangelegd worden conform de huidige normen en wettelijke eisen die gesteld worden in de Europese verordening Requirements for Generators (RfG). Onder de verordening valt ook de toepassing van een stroomomvormer met conformiteitsverklaring. De koper dient zelf de aanvraag en melding te doen bij de netbeheerder.

#### PV-panelen op plat-/ schuindak:

Het leveren en monteren van 4 PV-zonnepanelen (1-fase) met bijbehorende omvormer, t.w.

- PV-zonnepanelen á 465 Wp of soortgelijk.
- Omvormer.
- Bevestigingsmateriaal.
- Bekabeling en uitbreiden van de meterkast en hulpmaterialen.
- Montage.
- Exclusief het aanmelden PV-installatie bij betreffende netwerkbeheerder.
- Het aantal PV panelen is afhankelijk van de definitieve BENG berekening en is verrekenbaar.

## Kleur- en materiaalstaat

| Onderdeel                       | Materiaal                     | Kleur                           |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Opgaande gevels</b>          | Baksteen                      | Roodbruin (volgens monsterbord) |
| <b>Opgaande gevels (voeg)</b>   | Cement                        | Grijs (volgens monsterbord)     |
| <b>Houten gevelafwerkingen</b>  | Hout                          | Zwart                           |
| <b>Raamdorpelsteen</b>          | Beton                         | Naturel                         |
| <b>Kozijnen (buitenzijde)</b>   | Kunststof                     | Lichtgrijs houtnerf             |
| <b>Kozijnen (binnenzijde)</b>   | Kunststof                     | Wit glad                        |
| <b>Draaiende delen (buiten)</b> | Kunststof                     | Donkergrijs houtnerf            |
| <b>Draaiende delen (binnen)</b> | Kunststof                     | Wit glad                        |
| <b>Voordeur</b>                 | Kunststof                     | Donkergrijs houtnerf            |
| <b>Overige deuren</b>           | Kunststof                     | Donkergrijs houtnerf            |
| <b>Boeien</b>                   | Kunststof                     | Wit                             |
| <b>Dak</b>                      | Keramische dakpan (Nibra F10) | Zwart Engobe                    |
| <b>Goot</b>                     | Zink mastgoot                 | Naturel                         |
| <b>Hemelwaterafvoer</b>         | Zink (rond)                   | Naturel                         |