
Kom binnen
Dalenburg 3, Kerk-Avezaath
"Een huis om verliefd op te worden in Kerk-Avezaath"
van Ekeren Kuiper
voor 't Leven



Helemaal bij de tijd en verrassend ruim wonen met vier slaapkamers!

Type woning
Tussenwoning

Woonoppervlakte
112 m²

Slaapkamers
4

Energielabel
C

Wordt dit jouw nieuwe (t)huis?

- In 2020 grotendeels verbouwd en in de jaren daarna verder gemoderniseerd.

- Drie slaapkamers en een ruime zolder met dakkapel.

- Inpandige garage en een vernieuwde voor- en achtertuin.



Eva Hoek
NVM Makelaar

eva@vanekerenkuiper.nl
0345 229 300

Ik vertel je er graag meer over!

Ontdek in deze brochure de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning.
Voor al je vragen sta ik graag voor je klaar!

Je hebt ons **Voor 't Leven**





Kom binnen...

Aan de Dalenburg 3 in Kerk-Avezaath staat deze fijne woning waar de afgelopen jaren flink is gemoderniseerd! Van de keuken en badkamer tot de vloeren en de tuin: hier is met zorg gewerkt aan een comfortabel en eigentijds thuis. De gezellige woonkamer biedt volop leefruimte en heeft een praktische provisiekast en directe toegang tot de achtertuin. De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en ook de rest van de begane grond is toen aangepakt, met onder andere strak gestucte wanden, een nieuwe tegelvloer en vloerverwarming. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een complete badkamer, die eveneens in 2020 is vernieuwd. Dankzij de dakkapel uit 2025 biedt de zolder extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Ook aan praktische ruimte geen gebrek, want de woning beschikt over een inpandige garage. Buiten geniet je van een verzorgde voor- en achtertuin, die beide in 2021 opnieuw zijn aangelegd. De woning ligt in Kerk-Avezaath, midden in het groene Betuwse landschap en op korte afstand van Tiel met zijn winkels, scholen en andere voorzieningen.









Ruimte voor 't (dagelijks) leven

Entree in de hal met toegang tot de inpandige garage, het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer; woonkamer met een praktische provisiekast en een deur naar de achtertuin; open keuken met een moderne inrichting, voorzien van combi-oven, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak.









Hier kan je ontspannen en opladen

Overloop met toegang tot alle vertrekken; drie slaapkamers en badkamer; badkamer met een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafel met meubel.

















Een verdieping vol mogelijkheden

Overloop met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasapparatuur; ruime zolderkamer met een dakkapel; praktische bergruimte achter de knieschotten aan beide kanten.

Buiten
in de tuin

Achtertuin met een stuk terras en groenvoorziening, met een eigen achterom; inpandige garage te bereiken via de entreen en de deur aan de voorkant.







Goed om te weten:

- In 2020 is de woning grotendeels gemoderniseerd met onder andere een nieuwe keuken, badkamer, toilet, vloeren en vernieuwd leidingwerk.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een tegelvloer.
- De tweede verdieping beschikt over houten kozijnen met HR-glas en op de eerste verdieping zijn nieuwe ramen met HR++-gals geplaatst.
- Zowel de voor- als achtertuin is volledig opnieuw aangelegd en voorzien van nieuwe schuttingen.
- Het gehele huis is in 2024 opnieuw geschilderd.

Plattegronden



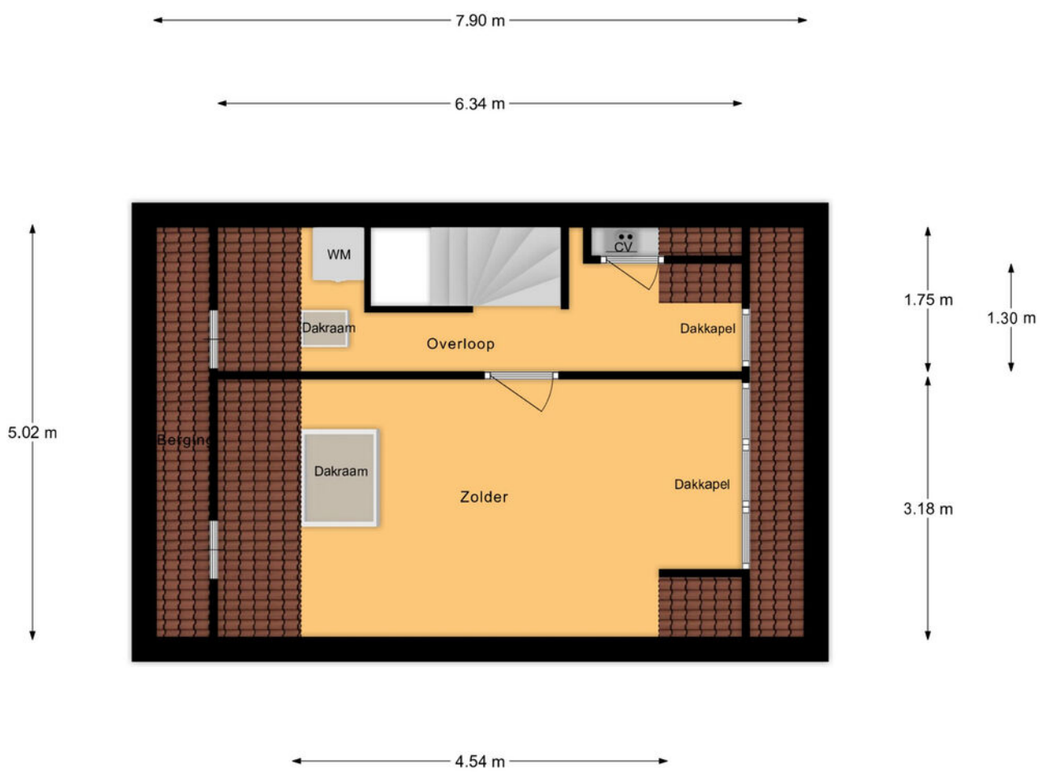
Begane Grond

Plattegronden



1e Verdieping

Plattegronden



2e Verdieping



Wonen in De Betuwe

Fruitboomgaarden, gezellige plaatsen en mooie natuur. Een fijne plek waar je geniet van rust en ruimte, terwijl leuke steden en voorzieningen dichtbij zijn.



Hotspots

Restaurant
De Os en het Paard, Deil

Cultuur en historie
Flipje Museum & Agnietenhof

Lunch
Lunch & Downies, Tiel

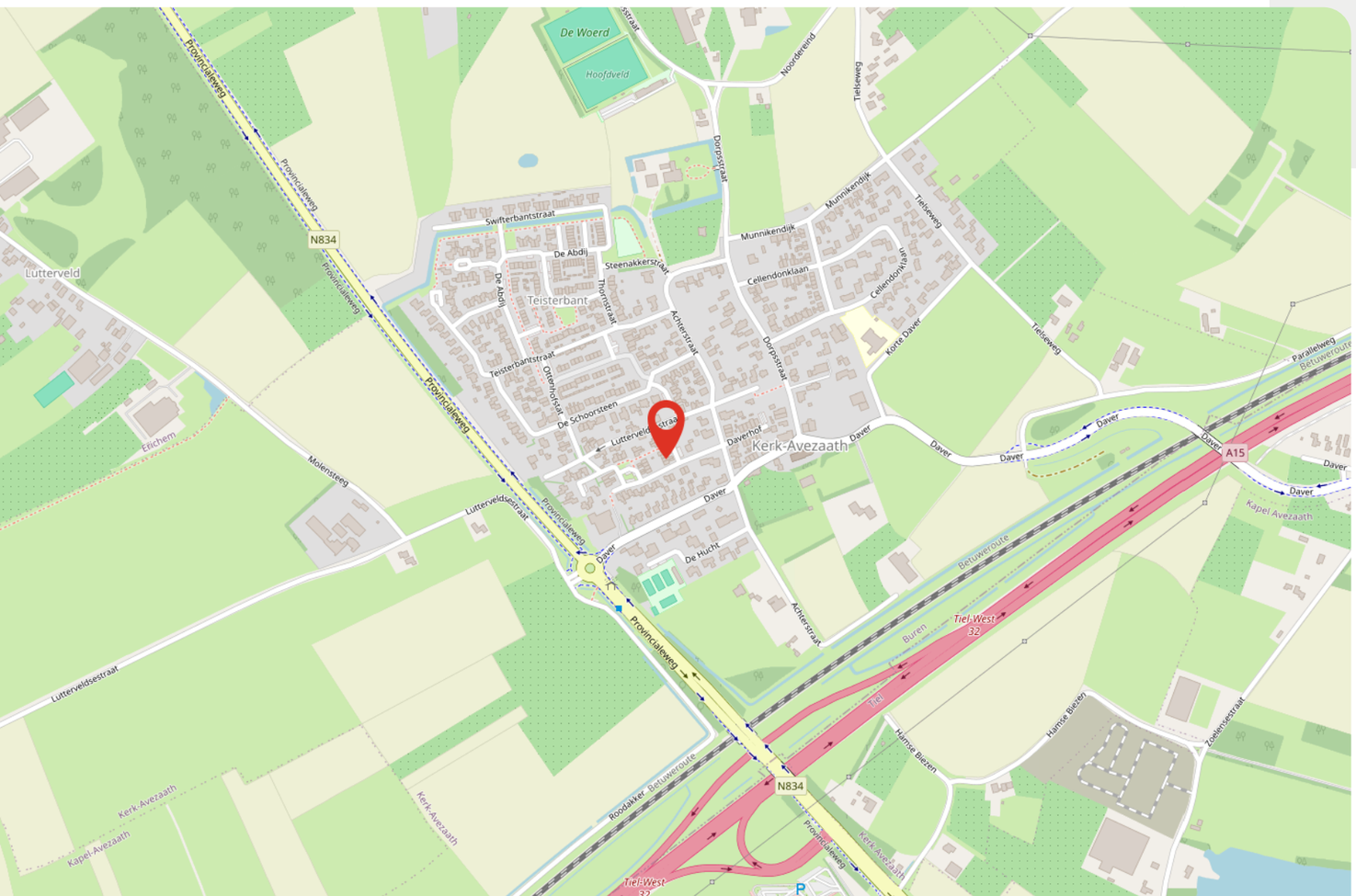
Sport
Golfbaan De Batouwe, tennis & voetbal

Supermarkt
Diversen in de omgeving

Scholen
Diverse basis- & middelbare scholen

Winkelen
Culemborg, Geldermalsen, Tiel, Elst

Natuur
De Waal, de Linge & fruitboomgaarden







Voel je thuis in de omgeving



Woontrends 2026

Retro & nostalgie met een moderne twist
Retro stijlen uit de jaren ’60/’70 maken een comeback, maar dan slim vertaald naar nu: moderne materialen, combinatie oud + nieuw, warme retrokleuren zoals mosterdgeel.



In 2026 draait wonen om warmte, karakter en bewust leven. Duurzame materialen, organische vormen en natuurlijke tinten brengen rust en harmonie in huis. Handgemaakte meubels, retro-accenten en slimme technologie zorgen voor een interieur dat niet alleen mooi is, maar ook echt bij je past.





Fest Amsterdam Alp fauteuil

Slimme integratie van technologie & multifunctionele ruimtes

In een veranderende woonwereld (meer thuiswerken, kleinere woonruimtes) krijgt meubelontwerp en technologie een subtielere rol: meubels passen zich aan, techniek integreert zich onopvallend, ruimtes vervagen.



GOOGLE NEST Hub Max
Chalk Slimme speaker Beige



Vloeiende vormen & organisch design

In plaats van strakke hoeken, hoekige meubels en rechte lijnen, zien we dat ronde vormen en organisch design de boventoon krijgen: ovale tafels, banken met afgeronde rugleuningen, spiegels met zachte contouren.

Natuur & groen in huis

Het natuurgevoel komt binnen: grote planten, rotan, linnen, hout, botanische prints, groentinten. Niet alleen als decoratie, maar ook om rust te brengen, luchtkwaliteit te verbeteren, sfeer te geven.

Cozy minimalisme

Minimalisme blijft, maar dan met warmte: minder spullen, maar wel betekenisvolle objecten. Strak ja, maar met zachte materialen, vloeiende lijnen en persoonlijkheid.

Kleurtrends 2026

In 2026 draait alles om gevoel, rust en verbinding met de natuur. Zachte aardetinten, natuurlijke groenen en warme neutrals blijven populair, maar krijgen een frisse tegenhanger: diepe blauwtinten.



Aardse warmte

Terracotta, klei en zandkleuren zorgen voor een gevoel van geborgenheid. Deze tinten halen de natuur naar binnen en creëren een tijdloze, warme basis die perfect combineert met natuurlijke materialen als hout en linnen.



Expressieve accenten

Fuchsia, mosterdgeel en diep bordeaux zorgen voor energie en persoonlijkheid. Een enkele muur, stoel of lamp in zo'n kleur maakt van je interieur een echte blikvanger.



Koele pastels

Zachte pastellen als lavendel, poederroze en lichtblauw brengen luchtigheid in huis. Ze voegen kleur toe op een subtiele manier en laten ruimtes ruimtelijker aanvoelen.

Flexa's kleur van het jaar: The Rhythm of Blues

Een kalme, eigentijdse blauwtint die balans brengt tussen warmte en frisheid. Deze kleur ademt sereniteit en sluit perfect aan bij de behoefte aan rust in huis.
Ze combineert moeiteloos met zand-, klei- en terracottatonen, maar ook met zachte pastels of donkere



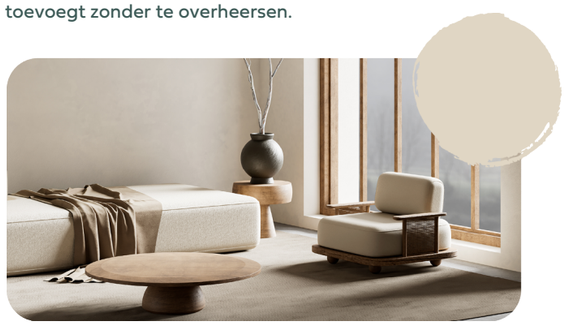
Groen in balans

Van zacht saliegroen tot diep mosgroen: groentinten staan symbool voor groei, rust en evenwicht. Ze brengen leven in huis en combineren prachtig met natuurlijke texturen en houtsoorten.



Neo-Neutrals

De traditionele witte en grijze tinten maken plaats voor greige, beige en taupe. Deze zachte neutralen vormen een serene achtergrond die warmte toevoegt zonder te overheersen.





Duurzaam wonen

Voor nu en later
Investeringen in comfort en duurzaamheid dragen bij aan een goede waarde, voor nu en voor later.

Lagere energiekosten
Kleine aanpassingen maken al verschil. Denk aan een waterbesparende douchekop, ledverlichting of het beperken van sluipverbruik.

Subsidies
Ga je verduurzamen? Dan zijn er vaak subsidies die helpen. Kijk bijvoorbeeld naar de landelijke ISDE-subsidie of wat de gemeente te bieden heeft.

Gunstiger energielabel
Met eenvoudige of grotere verbeteringen kan het energielabel gunstiger worden. Denk aan vloerisolatie, HR++-glas of zonnepanelen, passend bij de huidige situatie.

Mogelijkheid voor groene hypotheek
Bij een energiezuinige woning of geplande verduurzaming heeft een hypotheek vaak gunstigere voorwaarden en rentes.

Groene vingers
Vervang een paar tegels door groen voor een koelere tuin of hang bloembakken neer. Met een regenton gebruik je regenwater om planten water te geven.

Enthousiast geworden? Dit is de reis naar jouw (droom)woning!



1. Gevoel checken. Zie je jezelf hier wonen?



2. Wat is jouw woning waard?



3. Financiële check



4. Documenten in Move doornemen

5. Biedstrategie kiezen

Match?



6. Bod uitbrengen



7. Einde inschrijftermijn nadert of onderhandeling



8. Akkoord! (onder voorbehoud)

9. Tekenen van de koopakte



Ontbindende voorwaarden verlopen? Definitief verkocht!



10. Hypotheek rondmaken

Waarborgsom of bankgarantie regelen



12. Inspectie bij de woning



13. Op naar de notaris!



14. Inrichten, verhuizen en **wonen maar!**



Je hypotheek & verzekeringen regel je niet alleen!

Onze vestigingen

Gorinchem
Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem
0183 672 999

Leerdam
Voorwaartsveld 5a
4142 DA Leerdam
0345 632 100

Papendrecht
De Wederik 2
3355 SK Papendrecht
078 615 99 60

Culemborg
Het Hof 1
4101 BT Culemborg
0345 229 300

vanekeren.nl

voor 't Leven

Woning- en Bedrijfsmakelaars • Hypotheken • Verzekeringen

vanekerenkuiper.nl