



VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.

DAGOBERTHOF 27
VENRAY

Jilisenmakelaardij

taxaties, aan- & verkoopbegeleiding



KENMERKEN

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Inhoud	417 m ³
Bouwjaar	1976
Isolatie	Volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

In de gewilde wijk Veltum bieden wij deze uitgebouwde hoekwoning met terrasoverkapping en vrijstaande garage te koop aan. De woning is gebouwd in 1976 en staat op een perceel van 235 m². De inhoud bedraagt circa 417 m³ en het woonoppervlak circa 104 m².

De woning is de afgelopen jaren op de begane grond ingrijpend gemoderniseerd en daarnaast op diverse punten verduurzaamd. Zo zijn rondom kunststof kozijnen met grotendeels HR++-glas geplaatst, zijn de gevels in 2023 nageïsoleerd en is in 2025 de cv-ketel vervangen en de vloer op de begane

grond geïsoleerd. De woning is aan de achterzijde in 1993 fors uitgebouwd, zowel op de begane grond als op de verdieping. Hierdoor beschikt de woning over verrassend veel leefruimte.

In de directe omgeving bevinden zich een buurtwinkelcentrum en de bossen. Via de Deurneseweg is er een goede aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Venlo. Via Ysselsteyn bereikt u de Middenpeelweg. De kern van Venray, met tal van voorzieningen zoals winkels, horeca, schouwburg en bioscoop, ligt op fietsafstand.



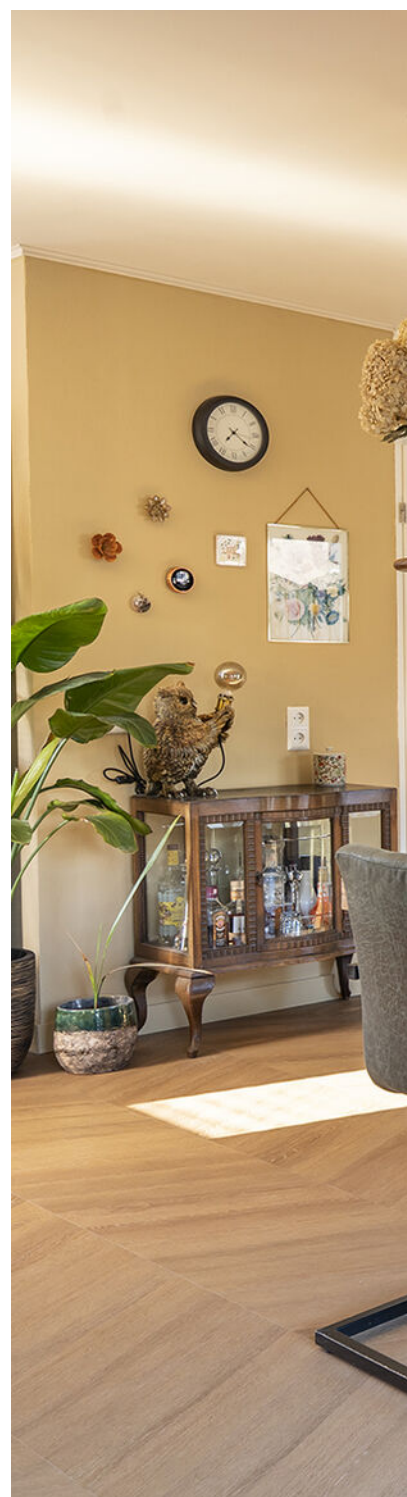


BEGANE GROND

De vloeren zijn afgewerkt met hoogwaardig PVC en grotendeels voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en deels met behang. De plafonds zijn voorzien van gipsplaten, waarvan de naden keurig zijn weggewerkt, en diverse LED-inbouwspots.

Via de entree komt u in de hal met de meterkast. Het keurig gemoderniseerde, geheel betegelde toilet beschikt over een wandcloset en een hoekfontein met kraan. Vanuit de hal loopt u door naar de royaal uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde. Deze biedt volop ruimte voor een zit- en eetgedeelte. Dankzij de diverse ramen valt er veel daglicht binnen. De openslaande tuindeuren geven direct toegang tot het overdekte terras. Onder de dichtgemaakte trapopgang bevindt zich een praktische trapkast. In de woonkamer komt de gerealiseerde uitbouw optimaal tot zijn recht. Wat een leefruimte!

"Veel woonruimte op de begane grond!"

















1STE VERDIEPING EN DE ZOLDER

1STE VERDIEPING:

De vloeren zijn grotendeels afgewerkt met laminaat. De wanden zijn voorzien van stucwerk en behang. De plafonds en schuine dakvlakken zijn afgewerkt met gipsplaten. De centraal gelegen overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een handige, brede vaste kastenwand. Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een eigen wastafel met kraan. De wat eenvoudigere badkamer met zijraam is cosmetisch opgeknapt en beschikt over een ligbad met douchescherm, thermostatische mengkraan en garnituur, een dubbele wastafel met kranen en badmeubel, een toilet, designradiator en aansluiting voor witgoed.

ZOLDERVERDIEPING:

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Er zijn mogelijkheden voor het plaatsen van een vaste trap en het realiseren van extra kamers.



"Drie ruime slaapkamers!"













TUIN EN STRAATBEELD

TUIN

De voortuin is beklemd en wordt momenteel gebruikt als dubbele parkeerplaats. Vanuit hier is de woning toegankelijk. Via de vrije achterom aan de zijkant en achterkant bereikt u de grotere achtertuin. Deze beschikt over een terras met natuurstenen tegels en een brede terrasoverkapping, waar het heerlijk vertoeven is. Verder zijn er een gazon en diverse borders. De tuin is rondom omheind met recent geplaatste houten schuttingen en gemetselde penanten.

Bij de woning hoort een vrijstaande garage, voorzien van een in 2026 vernieuwde loopdeur en sectionaalpoort. De garage is vanaf de achterzijde royaal bereikbaar.

STRAATBEELD

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat. In de jaren '70 ontstond het idee om wijken verkeersluwer te maken. Voor spelende kinderen is dit ideaal. Parkeren in de straat kan soms wat lastiger zijn. De garage en achtertuin zijn echter goed bereikbaar via de achterzijde.

"Prachtige vrije achtertuin!"





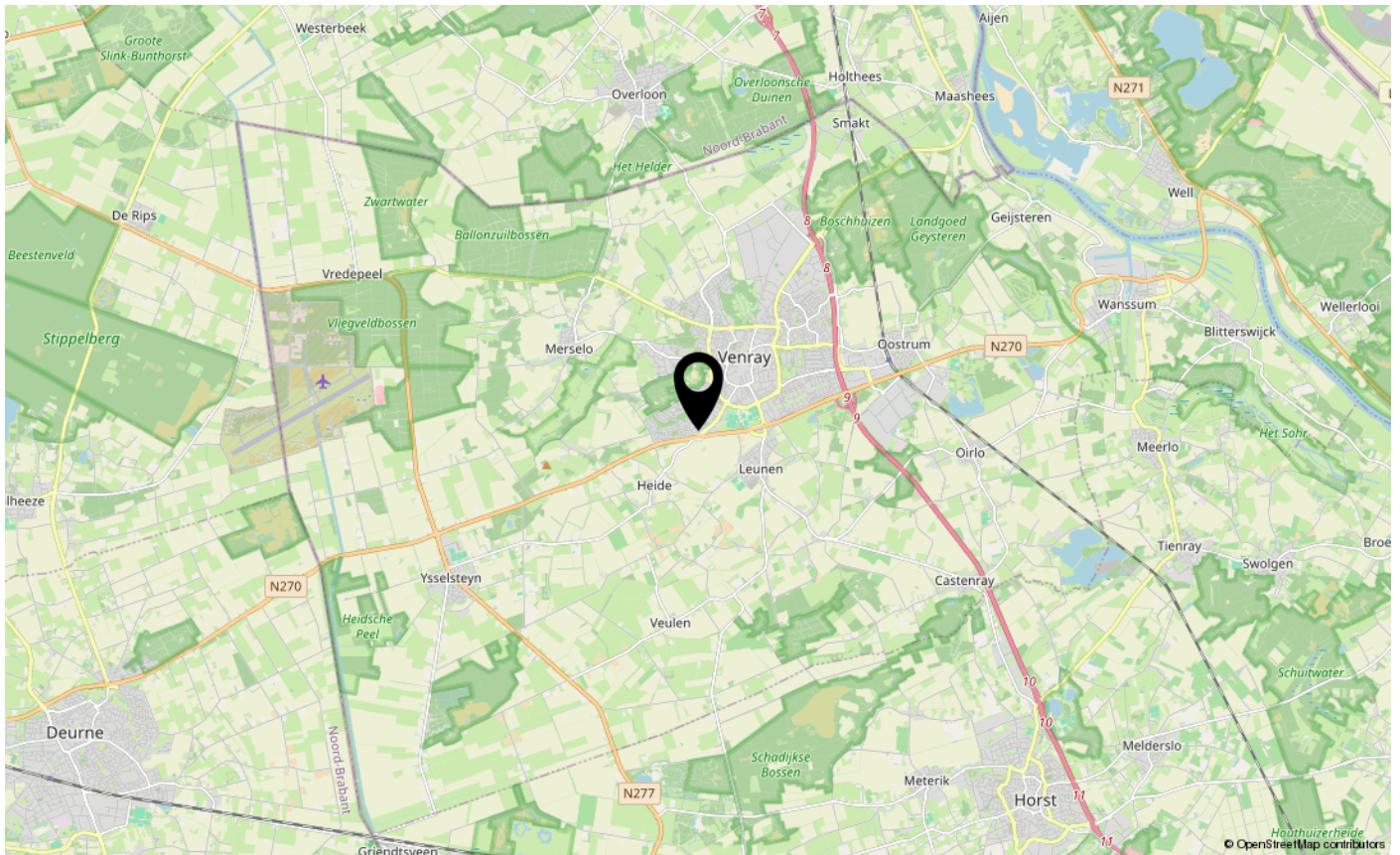




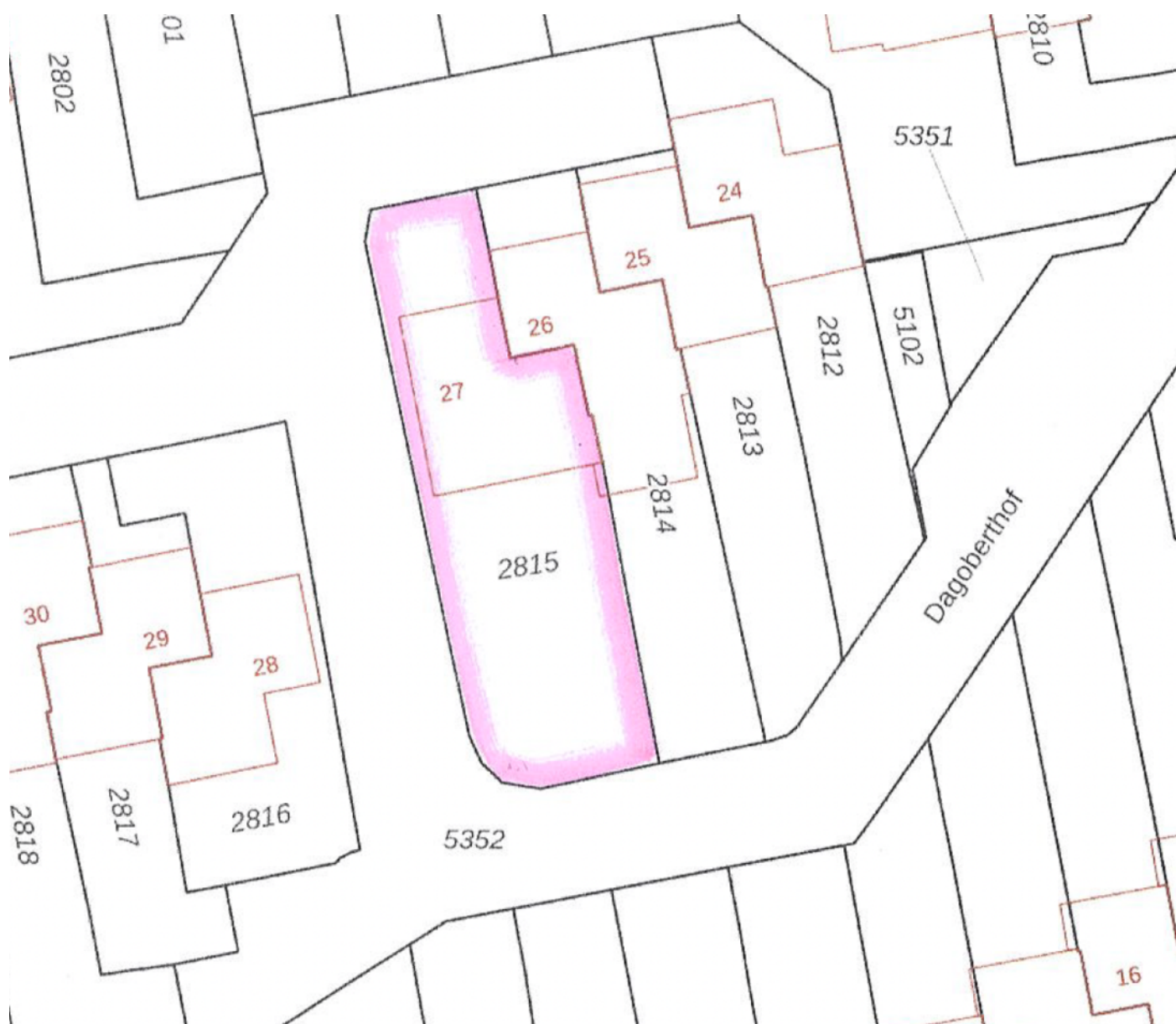




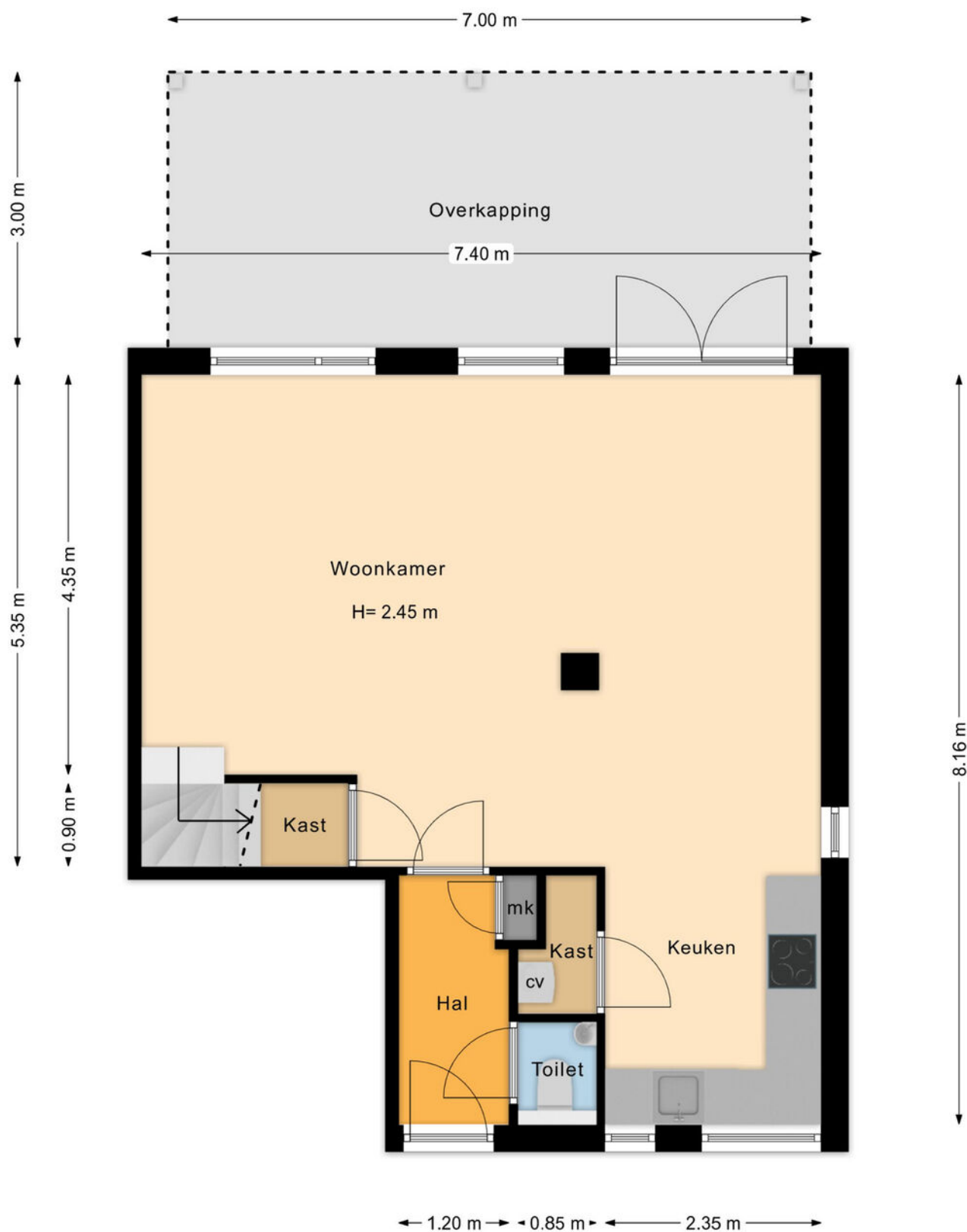




KAARTSNEDE KADASTER



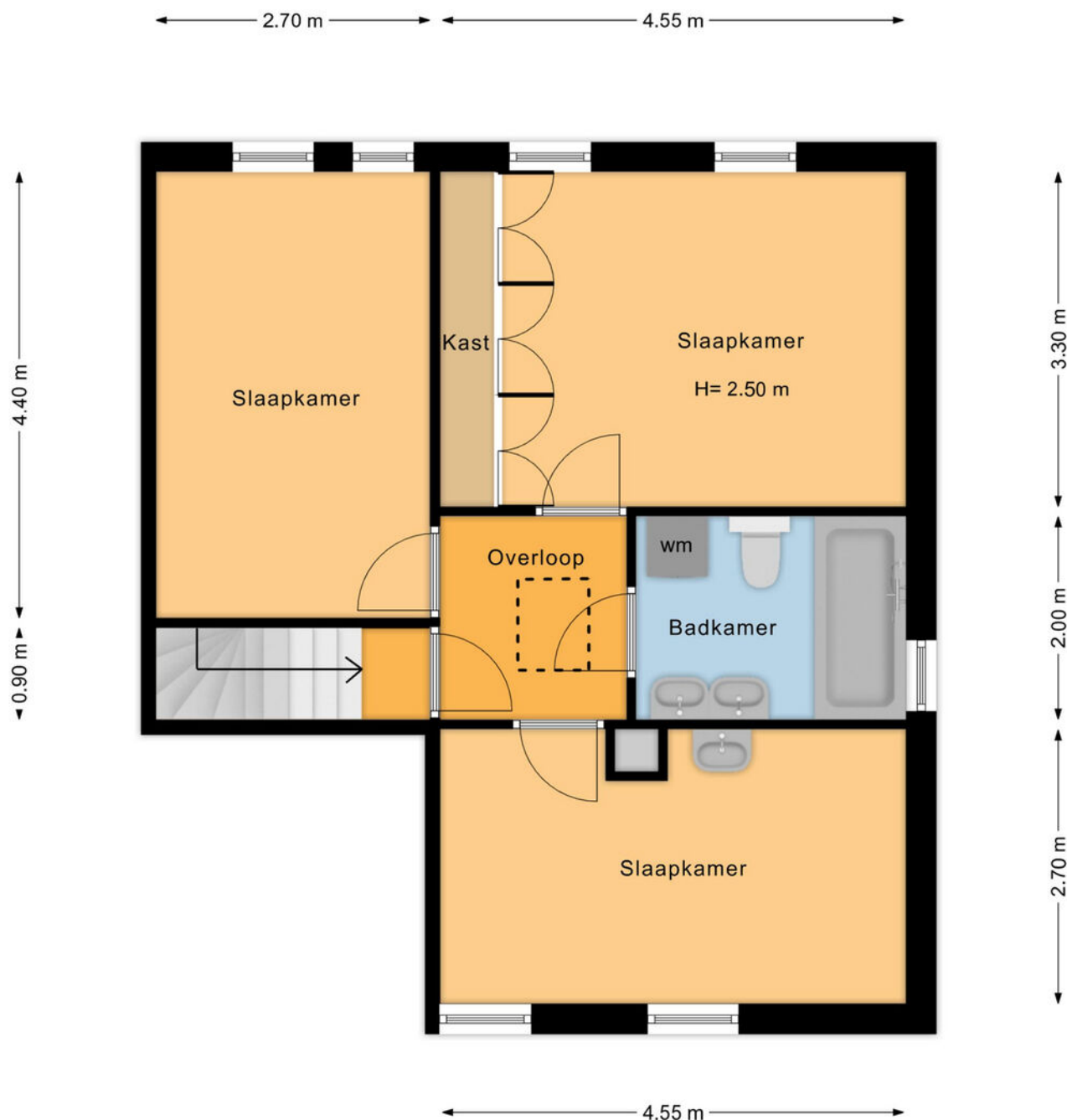
PLATTEGROND BEGANE GROND



Begane grond

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

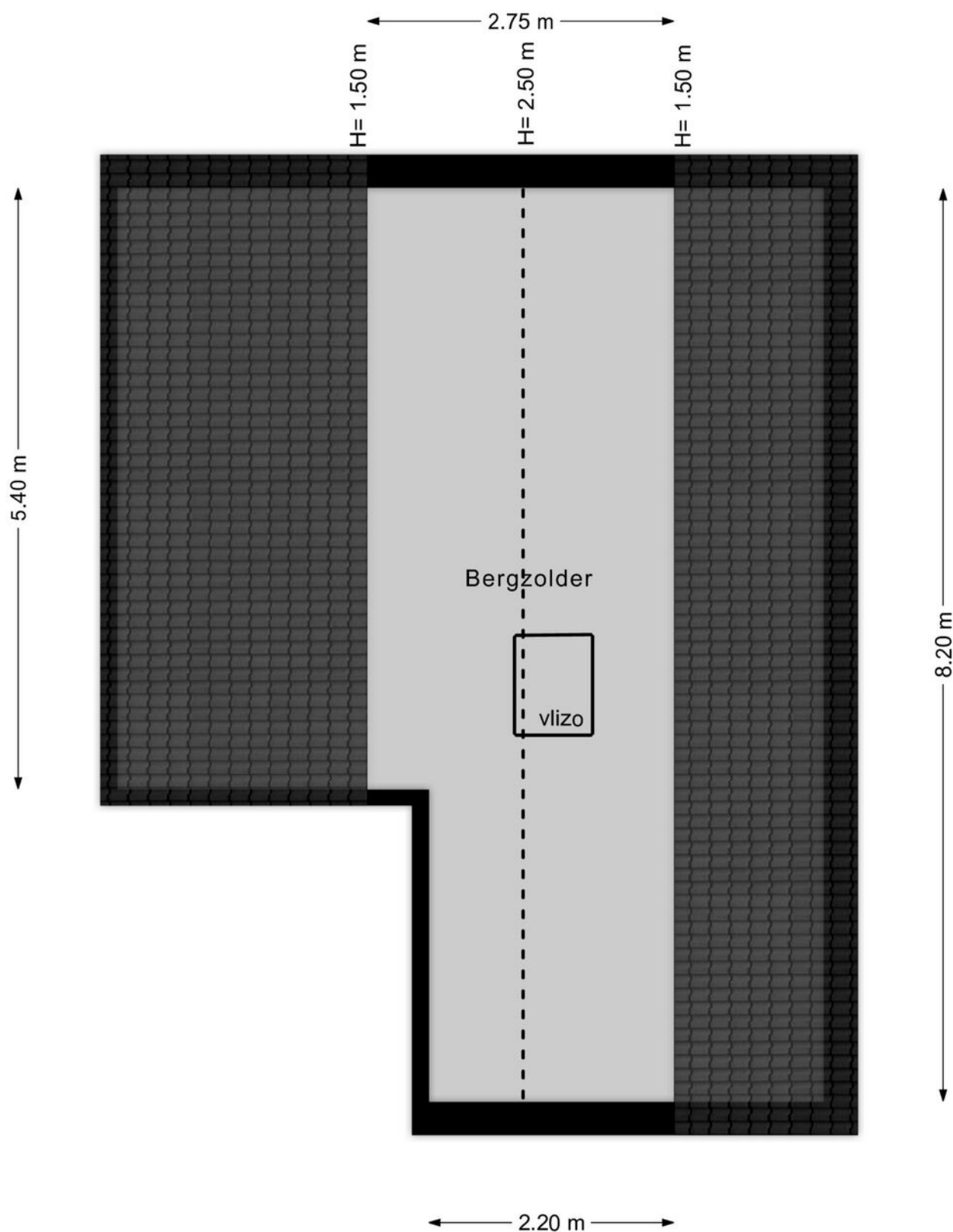
PLATTEGROND 1STE VERDIEPING



1e Verdieping

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

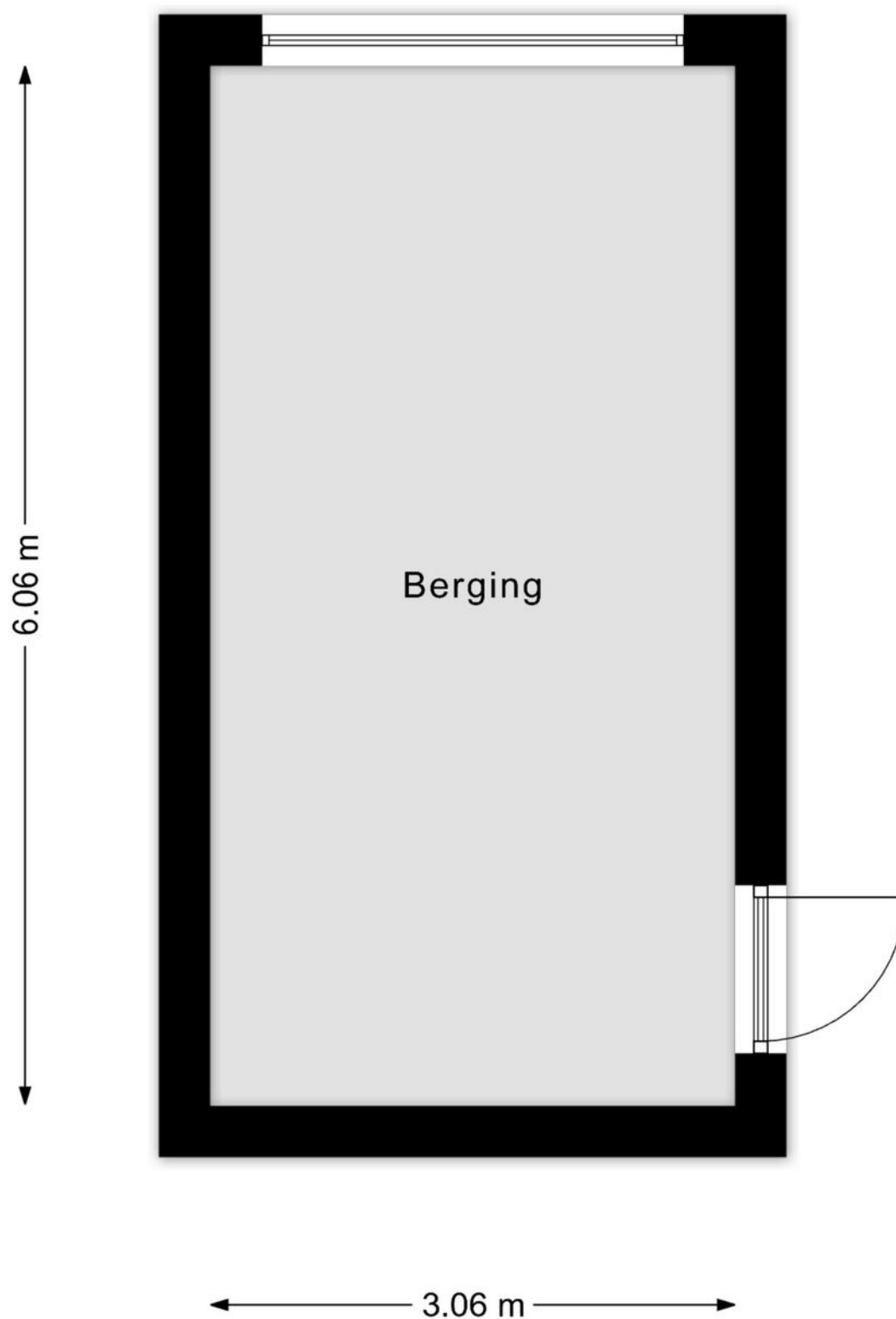
PLATTEGROND ZOLDER



Zolder

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND GARAGE



Berging

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast woonkamer, bureau kantoor			X	
- Kledingkasten slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Gordijnen logeerkamer	X			
- Gordijnen slaapkamer, plisse kantoor			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Schapje toilet		X		
- Spiegel toilet		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- Schap boven wasmachine (badkamer)	X			
- Handdoekrekken		X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat		X		
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Dhalia knollen, event. andere bloembollen en enkele planten (nntb)		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Konijnenhok		X		
Sierboog		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Extra informatie

1. Wij werken voor de verkoper.

De verkoper heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van dit object. Dit betekent ook dat wij werken voor deze verkoper. Wij worden tenslotte ook door hem betaald. Dit houdt tevens in dat wij niet (tegen betaling) mogen werken voor u als mogelijke koper. Wij mogen uw belangen dus ook niet behartigen.

Dit alles wil niet zeggen dat wij u niet netjes zullen behandelen. Wij zullen altijd rekening moeten houden met, zoals de wet en jurisprudentie het zegt, de "gerechtvaardigde belangen van de tegenpartij", dus van u als mogelijke koper.

Wilt u op safe spelen: neem dan een eigen aankoopmakelaar in de arm, een makelaar die alleen voor u werkt!

2. Mededelingsplicht verkoper/onderzoeksplicht koper.

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Dit geldt uiteraard ook voor eventuele aanwezige installaties c.q. apparatuur en roerende zaken welke achterblijven. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

Verder is meestal sprake van een niet-nieuwe woning en niet-nieuwe bijgebouwen, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwbouw- woningen. Bouwkundige gebreken worden verder niet geacht belemmerend te werken op het omschreven (woon)gebruik.

In verband met het bovenstaande worden in de koopakte door ons daarom altijd de volgende clausules opgenomen:

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw) deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is.
- Omdat niet sprake is van een onlangs gereedgekomen woning of bijgebouw verklaart koper er mee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het gekochte gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen.

3. Koop(overeenkomst).

Een koopovereenkomst komt tot stand zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de aanvaardingstermijn, eventueel aanwezige (on)roerende zaken en eventueel bijkomende voorwaarden.

Let wel: mondelinge wilsovereenstemming (bijvoorbeeld telefonisch) bij woningen, appartementen en recreatiewoningen is meestal niet bindend en brengt daarom nog niet een geldige koopovereenkomst tot stand!

Door ons wordt een koopakte opgesteld waarin hetgeen is afgesproken wordt vastgelegd. Daarvoor wordt de modelkoopakte gebruikt die is opgesteld door de makelaarsvereniging NVM. Deze koopakte wordt eventueel nog aangevuld met aanvullende bepalingen welke door partijen zijn afgesproken. Na ondertekening door beide partijen is sprake van een geldige koopovereenkomst met een wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

De eigenaar/eigenaren van dit pand behoudt/behouden zich uitdrukkelijk het recht voor van de verkoop af te zien zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

4. Notariskeuze.

De koper mag in principe bepalen welke notaris hij of zij wenst. Omdat op het moment van kopen de notaris bekend dient te zijn, adviseren wij u al vooraf te informeren bij uw notaris(sen) naar de tarieven en voorwaarden, en vervolgens uw keuze te maken. Wacht dus niet tot de koop gesloten is, dan heeft u hier te weinig tijd voor!

U als koper bent en blijft er voor verantwoordelijk dat het geld op de dag van passeren van de akte bij de notaris is. Helaas maken zowel notarissen als makelaars steeds vaker mee dat door het slecht functioneren van een hypotheekbank of notaris, de hypotheekstukken niet op tijd bij de notaris zijn. Hierdoor is de koopsom ook niet op tijd op de rekening van de notaris gestort. Het gevolg is: uitstel van transport. Dat heeft voor u als vervelende bijkomstigheid dat u door de verkoper in gebreke wordt gesteld met alle nadelige gevolgen (boetes) van dien. Zorg er dus uitdrukkelijk voor dat de bank uw gegevens tijdig behandelt en verwerkt! Dit betekent: regelmatig uw hypotheekbank en/of tussenpersoon controleren.

Bij uw keuze voor een notaris is het goed de volgende zaken in overweging te nemen. Er kunnen zich namelijk altijd ongemakkelijke situaties voordoen. Wij schetsen er enkele:

1. Stel dat u een notaris kiest die gevestigd is op pakweg meer dan vijftien kilometer afstand en/of in een grote stad.
 - De verkoper kan, vanwege die afstand of de te verwachten reistijd, dan besluiten niet met u mee te gaan naar de notariële overdracht. Dit hoeft niet, maar het is vaak minder leuk en ook een erg onpersoonlijke afsluiting, zowel voor u als de verkoper en zijn makelaar.
 - De verkoper(s) heeft/hebben in het hierboven genoemde geval bovendien een volmacht nodig; de kosten daarvan zijn voor uw rekening... Hoe goedkoper de notaris, des te duurder de volmacht meestal is.
 - De verkoper kan natuurlijk besluiten wel met u mee te gaan naar de notariële overdracht. In dat geval is de kans groot dat hij een kilometervergoeding vraagt.
 - Als de verkoper wenst dat zijn verkoopmakelaar ook mee gaat (en het is inderdaad gebruikelijk dat de verkoopmakelaar na de inspectie van de woning mee gaat naar de notariële overdracht) dan zal hij veelal ook diens kosten vergoed willen zien. Denk aan autokosten en uurloon. Waarom zou de verkoper dat willen? Omdat er soms bij de notariële overdracht vragen rijzen, die alleen de makelaar kan beantwoorden en wel omdat hij de onderhandelingen heeft gevoerd. Dit geldt ook voor (onverhoopt) onverwachte problemen.
 - Een ander gevolg van een 'notaris-op-afstand' is, dat in geval van calamiteiten partijen niet 'snel even' bij de notaris aan tafel (kunnen) schuiven.
 - Bij vragen achteraf (over bijvoorbeeld de erfgrens) heeft u bovendien weinig aan een notaris die ter plaatse niet bekend is.
2. De notaris brengt voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper veel meer geld in rekening dan gebruikelijk is. De extra kosten daarvan zijn voor uw rekening.
3. De notaris brengt u extra kosten in rekening omdat er aan de zijde van de verkoper sprake is van meerdere eigenaren (zoals erfgenamen), echtscheiding, onverwacht overlijden of andere zaken die uw zicht vertroebelen.
4. De verkoper eist van u dat u naar zijn notaris gaat, bijvoorbeeld omdat hij daar altijd al zijn zaken heeft geregeld of in die notaris meer vertrouwen heeft dan in een onbekende notaris.
5. De notaris rekent voor een testament of samenlevingscontract veel meer dan gebruikelijk. Wat te doen in bovenstaande gevallen? Goede raad is duur. Ons advies: bezint eer ge begint. De goedkoopste notaris blijkt niet zelden achteraf de duurste te zijn. Is goedkoop trouwens niet heel vaak duurkoop? Aan u de beslissing. Maar wij laten u natuurlijk niet 'zwemmen'. Ook hier komt onze ervaring om de hoek kijken. Bij de onderhandelingen zal de notariskeuze dan ook één van de eerste te bespreken punten zijn.

5. Plattegrond/tekening.

De plattegrond c.q. tekening van het pand kan afwijken van de werkelijkheid, bijvoorbeeld omdat tijdens de bouw van de tekening is afgeweken of omdat er andere materialen zijn gebruikt. Verder wijzen wij erop dat de schaal (bijvoorbeeld 1:100) vaak op de plattegrond c.q. tekening staat vermeld, maar dat deze door (vaak) fotokopiëren van de plattegronden onzuiver geworden kan zijn. Wees hier op attent. Controle is vaak gemakkelijk omdat er altijd wel een maat op de plattegrond c.q. tekening staat. Zo moet één centimeter bij schaal 1:100 één meter zijn.

Dit geldt overigens ook voor de kadastrale plattegrond: de schaal (meestal 1:500) staat er op vermeld, maar ook hier kunnen afwijkingen ontstaan. U kunt dit gemakkelijk controleren aan de hand van de zwart/witte blokjes in het midden onderaan het blad; deze moeten vijf centimeter lang zijn. Is dit niet het geval, dan klopt de schaal van het exemplaar dat u in bezit heeft niet. Oplossing: vergroten/verkleinen tot deze blokjes wél vijf centimeter lang zijn.

6. Asbesthoudende materialen en houtaantasters.

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

7. Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Indien het pand gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren, zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

8. Gunning.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

9. Ontbindende voorwaarden.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

10. Waarborgsom/bankgarantie.

De eigenaar van het pand wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponeerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

11. Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks.

Tenzij hiervoor anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Jilisen Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Welkom bij Jilisen Makelaardij!

Met ruim 23 jaar ervaring als makelaar en taxateur heb ik met alle facetten van waarderen van onroerend goed te maken gehad. Met zowel woningen als bedrijfsmatig onroerend goed en allerlei bijzondere objecten heb ik inmiddels alle nodige kennis opgebouwd. In het verleden was ik in dienst bij een drietal gerenommeerde kantoren in de regio.

Eind 2010 ben ik voor mezelf begonnen met een kantoor aan huis.

Met Jilisen Makelaardij richt ik mij veelal op taxaties en aankoopbegeleiding van woningen. Daarnaast bied ik op kleinere schaal ook maatwerk verkoopbegeleiding aan.

Mijn kracht ligt in het verlenen van oprechte service die nét een stapje verder gaat. Eén-op-één contact houden met mijn klanten vind ik essentieel. Door de tijd te nemen voor een opdrachtgever wil ik mij onderscheiden om zo de beste service te kunnen garanderen. Het is dus niet mijn ambitie om uit te groeien tot een groter makelaarskantoor met een enorme verkoopportefeuille.

In mijn huisstijl is een illustratie van een zeeschildpad verwerkt. De zeeschildpad werkt vanuit zijn huis en moet zijn nek uitsteken om vooruit te komen. Door zijn aanpassingsvermogen is hij bestand tegen verandering, het schild is zijn bescherming. De zeeschildpad fascineert mij en staat symbool voor wie ik ben en hoe ik te werk ga.

Weloverwogen, doortastend en met respect voor mijn omgeving.



vastgoedcert
gecertificeerd

[illegible]



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Jilisenmakelaardij
taxaties, aan- & verkoopbegeleiding

Kantoor Maashees

Gildelandt 28, 5823 CJ Maashees

0478 636 915

info@jilisenmakelaardij.nl

www.jilisenmakelaardij.nl

