

TE KOOP



IJSSELSTEIN

Koningin Emmahof 5

Vraagprijs € 1.300.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Koningin Emmahof 5 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Een uitzicht dat nooit hetzelfde is, een fantastisch zonnig terras en de vrijheid om vanuit huis zo de Hollandsche IJssel op te varen.

Aan het sfeer-
volle vaarwater
ligt dit uit-
zonderlijk
royale en
hoogwaardig
afgewerkte
begane grond
appartement.





Omschrijving

Exclusief wonen aan de Hollandsche IJssel krijgt hier een geheel eigen betekenis.

Een uitzicht dat nooit hetzelfde is, een fantastisch zonnig terras aan het water en de vrijheid om vanuit huis zo de Hollandsche IJssel op te varen. Aan het sfeervolle vaarwater ligt dit uitzonderlijk royale en hoogwaardig afgewerkte begane grond appartement, waar ruimte, comfort en verfijning op een prachtige manier samenkomen. Met maar liefst 172 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een indrukwekkende leefkeuken en een heerlijke buitenruimte van ca. 70 m² op het westen biedt deze woning een woonbeleving van bijzonder niveau.

Binnen is gekozen voor rust, kwaliteit en een tijdloze uitstraling. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding met het water en laten het daglicht rijkelijk binnenvallen. De brede eikenhouten vloer, strakke maatwerkkasten, fraaie taatsdeur en zorgvuldig gekozen materialen versterken het luxe karakter van de woning. De royale woonkamer en hoogwaardige woonkeuken vormen samen één indrukwekkende leefruimte, waarin koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
172 m² / 619 m³

Perceeloppervlakte:
N.v.t.

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 1.300.000 k.k.

Omschrijving

De ligging maakt deze woning werkelijk uitzonderlijk. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de sfeervolle haven en het doorgaande vaarwater van de Hollandsche IJssel, terwijl je buiten direct aan het water geniet van rust, zon en levendigheid. De buitenruimte op het westen is een heerlijke plek om vanaf de middag tot in de avond te verblijven. Voor de watersportliefhebber zijn er bovendien maar liefst drie ligplaatsen, waardoor je vanuit huis direct het water op kunt.

Tegelijkertijd bevindt het bruisende en historische centrum van IJsselstein zich op korte afstand. Gezellige terrassen, restaurants, winkels en dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij, terwijl je thuis juist geniet van ruimte, rust, privacy en een woonbeleving die iedere dag opnieuw het gevoel van vakantie oproept.

De indeling

Via de verzorgde entree bereik je het appartement op de begane grond. Eenmaal binnen ervaar je direct de royale opzet en het hoogwaardige afwerkingsniveau. De ruime hal vormt het centrale hart van de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De brede eikenhouten vloer, rustige kleurstelling en zorgvuldig gekozen materialen zetten hier direct de toon voor de rest van het appartement.

Middels de fraaie taatsdeur, die het open en ruimtelijke karakter van de woning versterkt, bereik je de indrukwekkende leefruimte aan de waterzijde, waar wonen, koken en tafelen op bijzonder fraaie wijze samenkomen. De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en dankzij de grote raampartijen is het uitzicht over de sfeervolle haven en de Hollandsche IJssel voortdurend aanwezig. Het vele daglicht, de brede eikenhouten vloer en de strakke maatwerkkasten geven de ruimte een warme, luxe en tegelijkertijd rustige uitstraling.

De hoogwaardige leefkeuken vormt een echte blikvanger. Het royale kookeiland nodigt uit om uitgebreid te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met gasten aan tafel of in de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werk- en bergruimte en een verfijnde afwerking die perfect aansluit bij de rest van het interieur. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor hier een heerlijke plek ontstaat voor lange diners, gezellige borrels en bijzondere momenten met familie en vrienden.

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct de sfeervolle veranda op. Een bijzondere verlenging van de leefruimte, waar je beschut zit en volop geniet van de unieke ligging aan het water.

Aansluitend ligt het fantastische, rondom gelegen terras op het zonnige westen, letterlijk aan de Hollandsche IJssel. Hier geniet je vanaf de middag tot ver in de avond van de zon, terwijl boten rustig voorbijvaren en het uitzicht voortdurend in beweging blijft.

Het rondom gelegen terras biedt alle ruimte voor meerdere zitplekken, een royale lounge- en eethoek en vormt daarmee in de warmere maanden een heerlijke tweede woonkamer. De combinatie van de veranda, het water, de sfeervolle haven en het prettige uitzicht zorgt voor een sfeer die maar moeilijk te evenaren is. Voor de watersportliefhebber wordt het helemaal bijzonder: er zijn maar liefst drie privé aanlegplaatsen aanwezig. Vanuit je eigen woning stap je zo aan boord en vaar je direct de Hollandsche IJssel op. Binnen enkele minuten bereik je het sfeervolle centrum van IJsselstein, waar je heerlijk kunt aanleggen voor een drankje of een hapje op een van de gezellige terrassen. Van hieruit zet je koers richting Montfoort en Utrecht, maar ook de Lek, de Loosdrechtse Plassen, Vinkeveense Plassen en de Vecht zijn via het uitgebreide vaarwegennet bereikbaar. Daarmee liggen er volop mogelijkheden voor een ontspannen middag varen, een gezellige dag op het water of een langere tocht binnen handbereik.

Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers, ieder met een verzorgde en hoogwaardige uitstraling. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en is voorzien van praktische maatwerkkasten, waardoor veel bergruimte op een stijlvolle manier in het interieur is geïntegreerd. Ook de tweede en derde slaapkamer zijn uitstekend van formaat. Ideaal als comfortabele slaap- of logeerkamer, maar uiteraard ook perfect geschikt als werkkamer of hobbyruimte. Daarmee biedt de woning volop flexibiliteit voor verschillende woonwensen.

De woning beschikt over twee luxe badkamers, waarbij één badkamer en suite is gesitueerd bij de gastenkamer. Daarmee beschikken logees over hun eigen comfortabele en privé voorzieningen, een detail dat perfect past bij het hoge woonniveau van het appartement. Tevens zou deze ruimte kunnen worden gebruikt als sauna. De voorbereidingen hiervoor zijn al aanwezig. De hoofd badkamer is royaal opgezet en stijlvol afgewerkt met een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel, toilet en een strak materiaalgebruik. De donkere wandafwerking, het grote spiegeloppervlak en de verfijnde detaillering zorgen voor een luxe, bijna hotel achtige sfeer. Daarnaast is er voor gasten een separaat toilet met fontein aanwezig.

Ook aan praktische luxe ontbreekt het niet. In de garage beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats, zodat de auto veilig en comfortabel kan worden geparkeerd. Daarnaast is er een separate berging, ideaal voor fietsen, watersport benodigdheden en overige spullen.

Bijzonderheden

- Exclusief en royaal begane grond appartement met maar liefst 172 m2 woonoppervlakte direct aan de Hollandsche IJssel;
- Unieke ligging aan de sfeervolle haven én het doorgaande vaarwater;
- Gelegen in kleinschalig appartementencomplex van 11 appartementen;
- Hoogwaardig afgewerkt met veel aandacht voor detail, waaronder een brede eikenhouten vloer, stijlvolle maatwerk kasten en een fraaie taatsdeur;
- Indrukwekkende leefruimte met grote raampartijen, veel natuurlijke lichtinval en schitterend uitzicht over de haven en de Hollandsche IJssel;
- Luxe en royale leefkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- 3 royale slaapkamers en 2 badkamers, waarvan één badkamer en suite bij de gastenkamer;
- Fantastische buitenruimte direct aan het water, met veranda en rondom gelegen terras van ca. 70 m2 op het zonnige westen;
- Maar liefst 3 privé aanlegplaatsen direct bij de woning van ca. 7,2 m bij 3 m per ligplaats, ook anders indeelbaar;
- Vanuit huis direct de Hollandsche IJssel op varen richting onder andere Montfoort en Utrecht;
- Privé parkeerplaats met eigen laadpaal in de garage en externe berging;
- VvE bijdrage van ca. €364,- per maand;
- Historisch en bruisend centrum van IJsselstein met gezellige terrassen, restaurants, winkels en dagelijkse voorzieningen dichtbij op korte afstand;
- Een zeldzame combinatie van ruimte, luxe, gelijkvloers comfort en een uitzonderlijke woonbeleving aan het water.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **172 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **20 m²**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: -

Inhoud: **619 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen:

Badkamer 1: Dubbelwastafelmeubel, toilet en inloopdouche

Badkamer 2: Wastafelmeubel en inloopdouche

Aantal woonlagen: **1**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, lift en glasvezel kabel**

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2035-03-13)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Intergas HR Prestige CW6 2012 (2012, eigendom)**

Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2012**

Dak: **Plat**

Buitenruimte

Ligging: **Aan water, in woonwijk, aan vaarwater**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Externe berging**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeergarage**

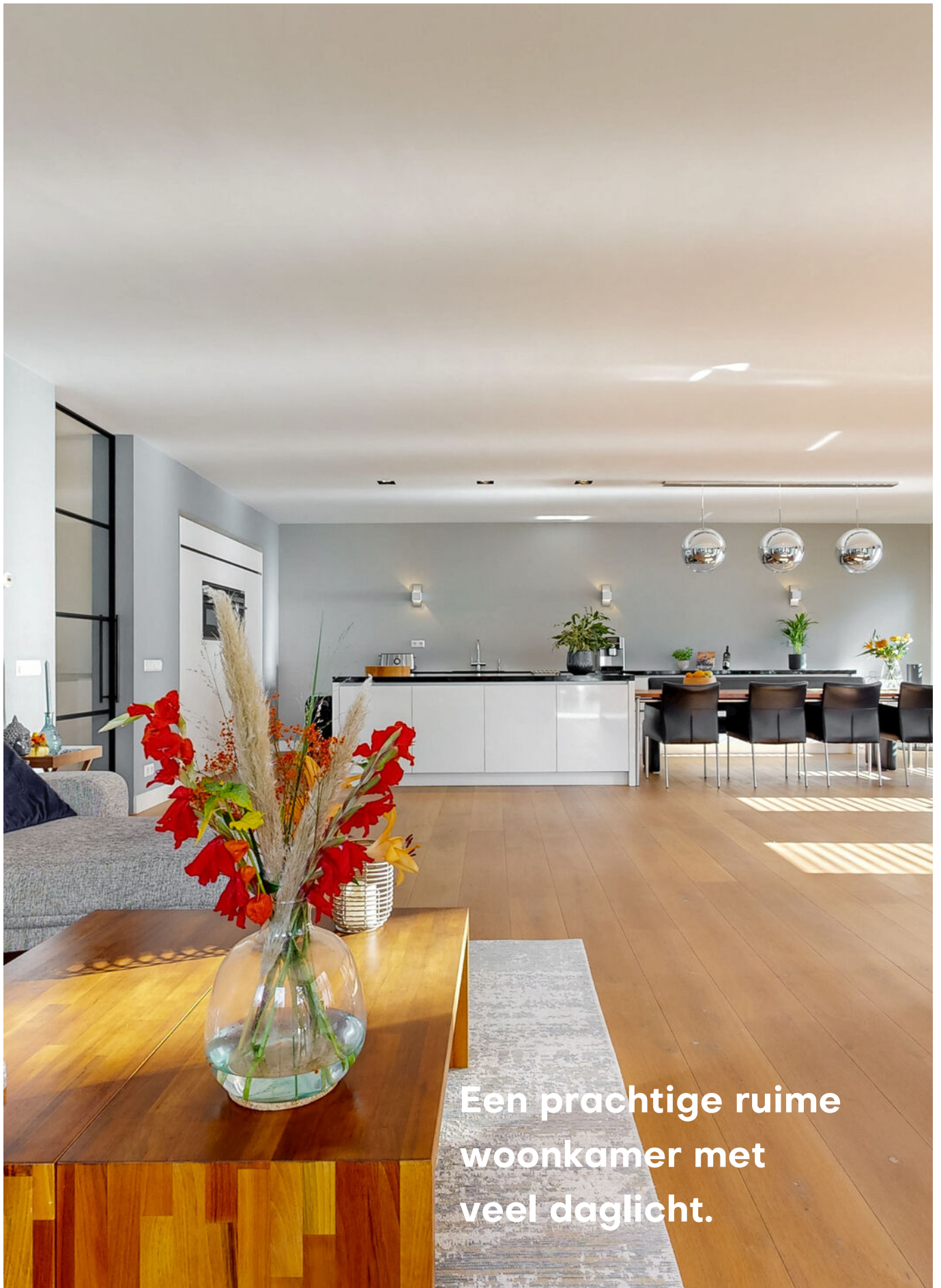
Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

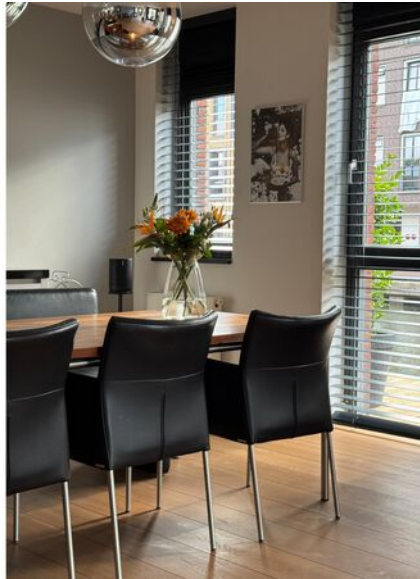
BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Een prachtige ruime
woonkamer met
veel daglicht.

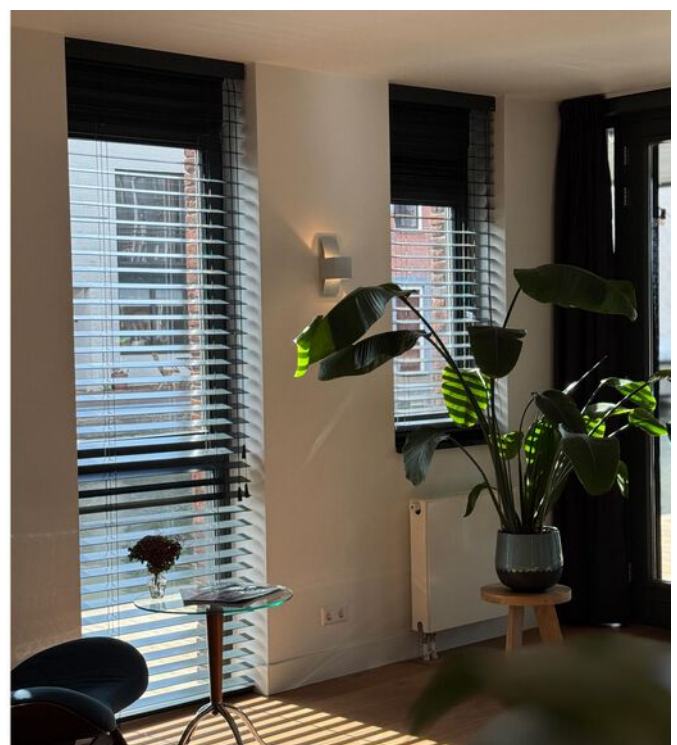
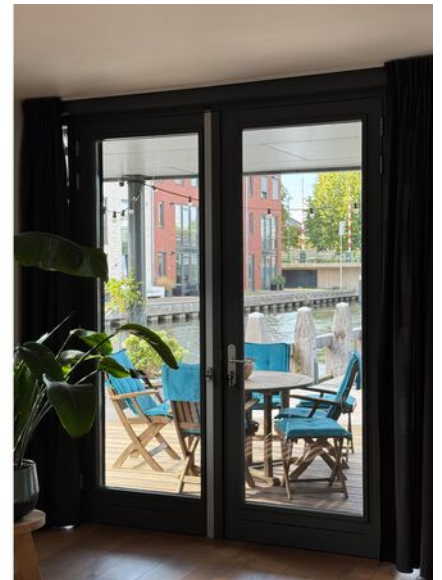


Via de verzorgde entree bereik je het appartement op de begane grond. Middels de fraaie taatsdeur, die het open en ruimtelijke karakter van de woning versterkt, bereik je de indrukwekkende leefruimte aan de waterzijde.



De royale
woonkamer
biedt volop
ruimte voor een
comfortabele
zithoek.

Het vele
daglicht, de
brede eiken-
houten vloer en
de strakke
maat-
werkkasten
geven een
warme, luxe en
rustige



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De hoogwaardige leefkeuken vormt een echte blikvanger. Het royale kookeiland nodigt uit om uitgebreid te koken. Met diverse inbouwapparatuur, veel werk- en bergruimte en een verfijnde afwerking die aansluit op het interieur.



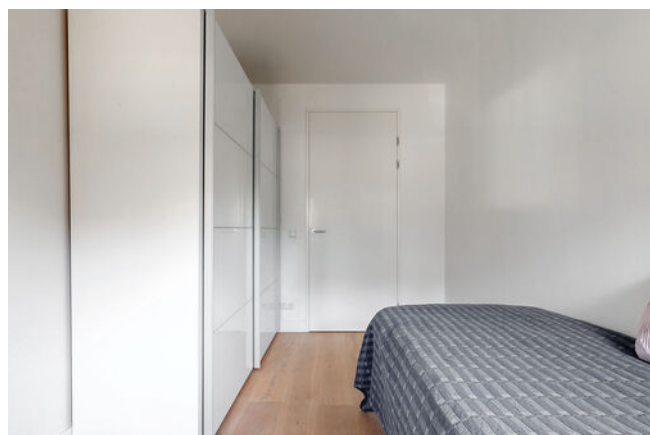
Slaapkamers en Badkamers





De woning beschikt over maar liefst twee badkamers. De royale badkamer is stijlvol en eigentijds afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel en toilet.

Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en is voorzien van praktische maatwerkkasten.





Ook de tweede en derde slaapkamer zijn uitstekend van formaat. Ideaal als comfortabele slaap- of logeerkamer,

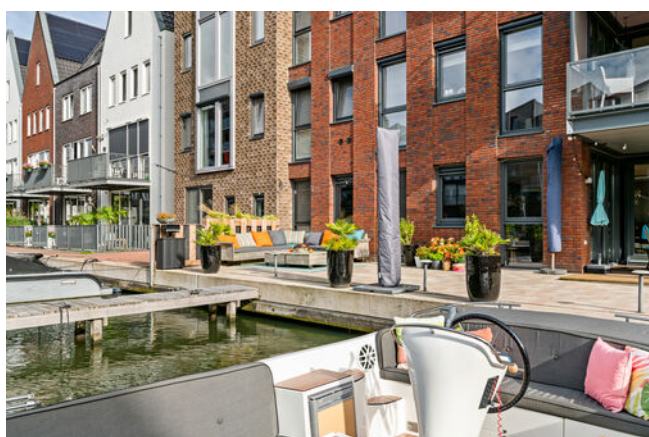
maar uiteraard ook perfect geschikt als werkkamer of hobbyruimte. Daarmee biedt de woning volop flexibiliteit voor verschillende woonwensen.



Tuin en veranda



Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct de sfeervolle veranda op. Een bijzondere verlenging van de leefruimte, waar je beschut zit en volop geniet van de unieke ligging aan het water.





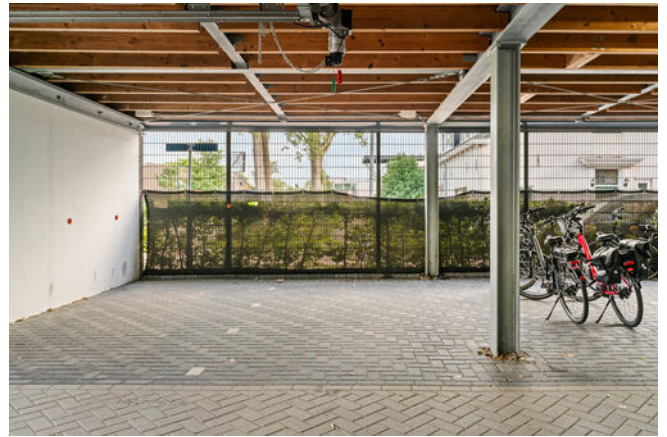
Aansluitend ligt het fantastische, rondom gelegen terras op het zonnige westen, letterlijk aan de Hollandsche IJssel.

Het rondom gelegen terras biedt alle ruimte voor meerdere zitplekken, een royale lounge- en eethoek.



Voor de watersportliefhebber wordt het helemaal bijzonder: er zijn maar liefst drie ligplaatsen aanwezig. Vanuit je eigen woning stap je zo aan boord en vaar je direct de Hollandsche IJssel op.





In de garage beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats. Daarnaast is er een separate berging, ideaal voor fietsen, watersport benodigdheden en overige spullen.

PLATTEGROND

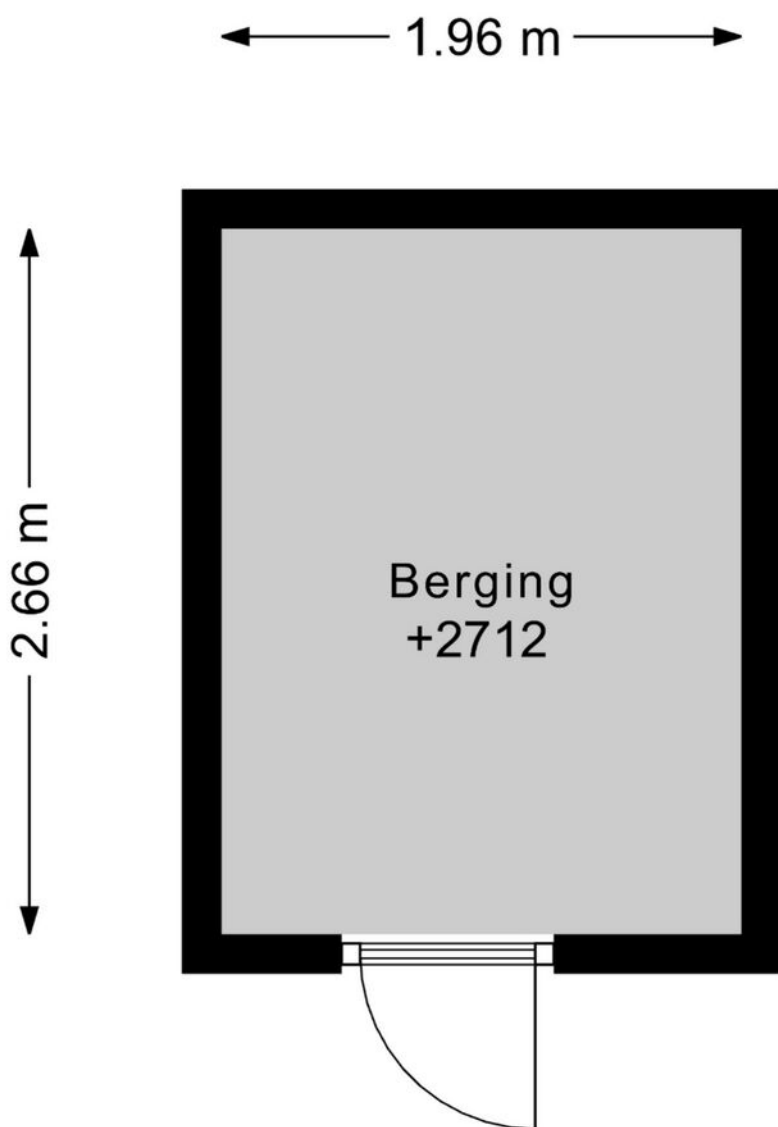


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

PLATTEGROND



KONINGIN EMMAHOF 5 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselstein

Sectie D

Perceel 4744

kadaster

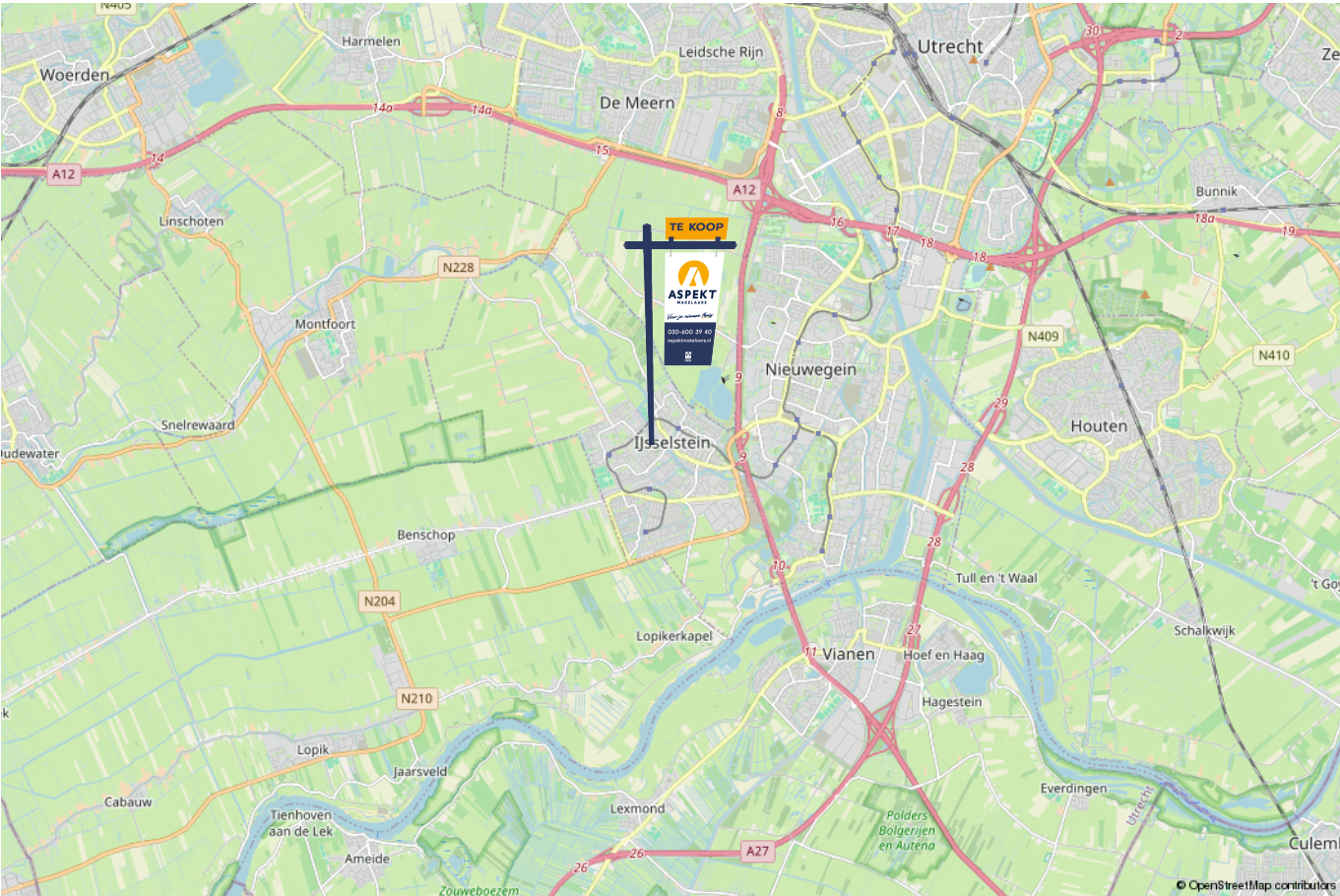
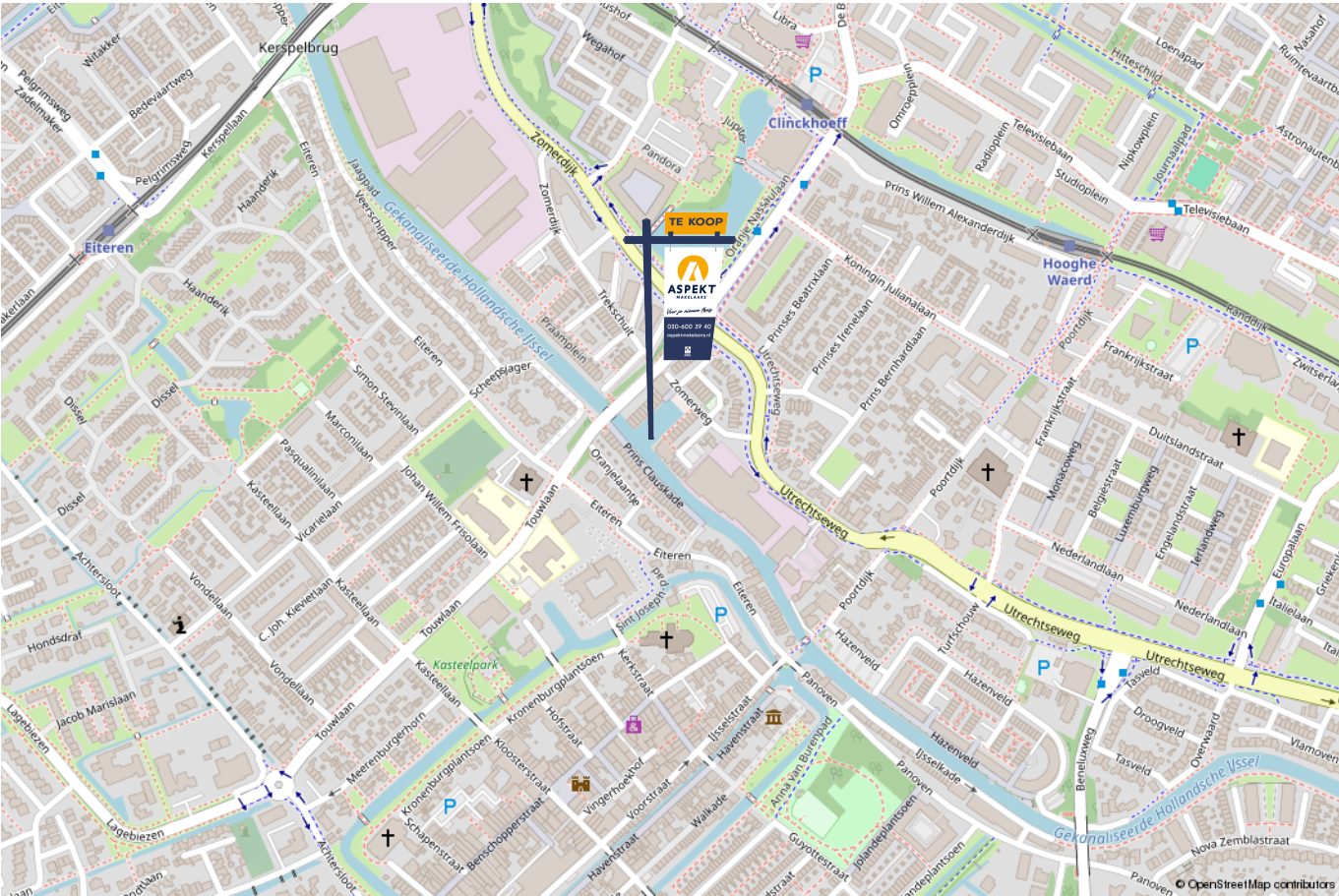
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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				
- 3 losse kasten	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(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			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

**Bel 030-600 39 40
of scan de code**







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

