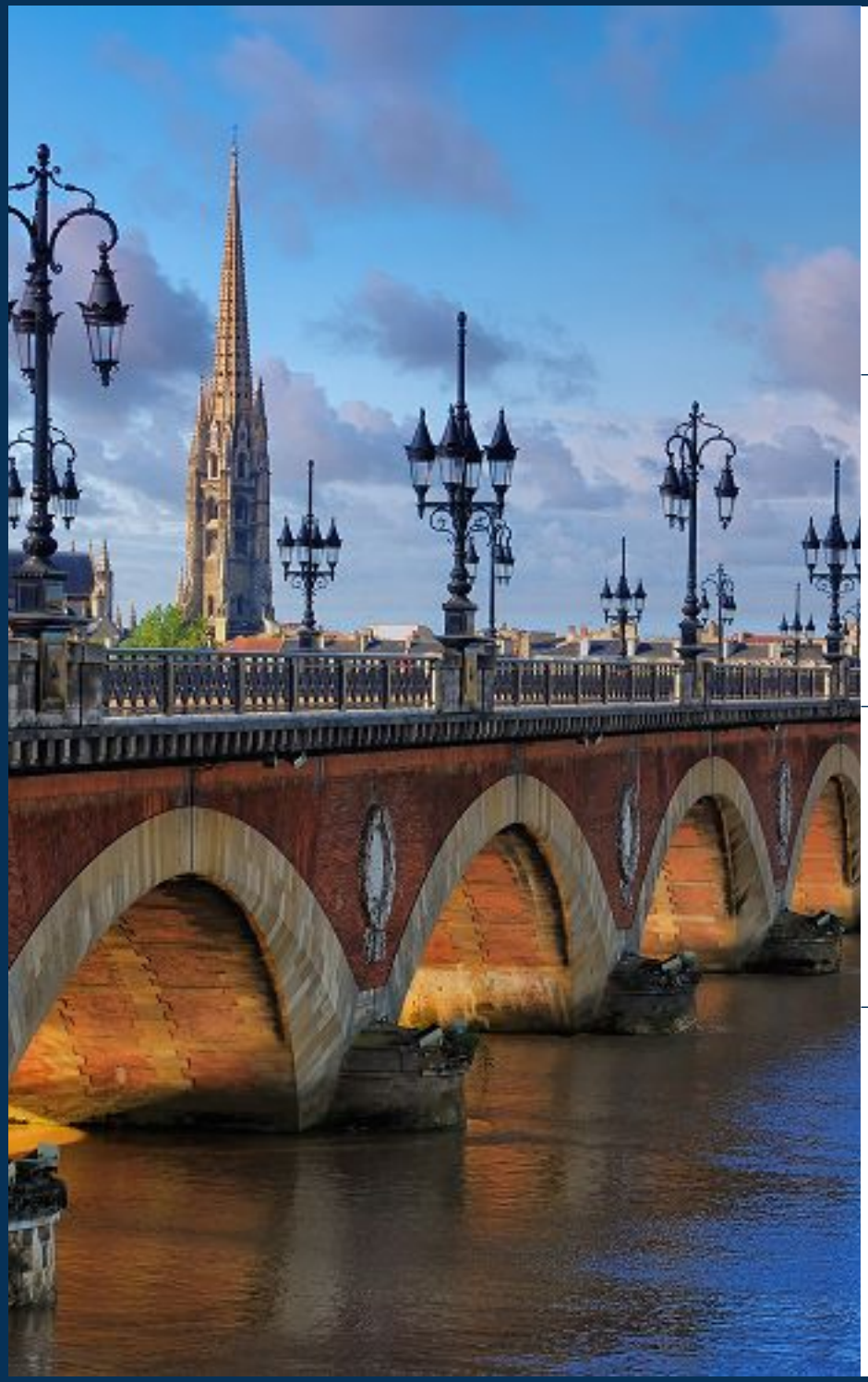
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

Programme neuf à Audenge

Référence #12395



+10 000 habitants / an
La métropole totalise 840 000 résidents et accueille plus de 10 000 nouveaux arrivants par an.

3e métropole la plus attractive
Bordeaux est classée 3e métropole la plus attractive de France et la 2e pour la qualité de vie (2024).

350 monuments historiques
Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux monuments historique jalonnent la ville.

Paris à 2h00
La LGV met la capitale à 2h, soutenant l'essor du quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique.

Entre vignobles et océan

À deux heures de Paris par la LGV, Bordeaux déploie ses façades de pierre blonde le long de la Garonne. Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux Monuments Historiques, incarnent une élégance classique qui fait la renommée d'une belle qui n'a plus rien d'"endormie". Ce majestueux décor s'anime au fil des quais et des places gourmandes, théâtres de l'art de vivre girondin. Dans un dialogue contrasté, la Cité du Vin et l'écosystème Darwin incarnent le renouveau d'une cité qui cultive l'audace. Entre les vignobles de renommée mondiale et les plages du bassin d'Arcachon, le quotidien s'y invente au pluriel.

3e Très Grande Métropole la plus attractive de France

Avec plus de 10 000 nouveaux habitants chaque année et plus de 840 000 résidents à l’échelle métropolitaine, Bordeaux se classe 3e « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2e pour la qualité de vie. La liaison LGV à 2 heures de Paris, combinée à un aéroport international, soutient l’essor de Bordeaux Euratlantique, l’ancrage de pôles d’excellence en aéronautique-spatial-défense, e-santé et numérique, et le développement d’un écosystème viticole où clusters, technopoles, pépinières et œnotourisme structurent un dynamisme économique à forte dimension internationale.

Vivre ou Investir à Audenge

Audenge est une commune du Bassin d’Arcachon à proximité de l’agglomération de Bordeaux et non loin d’ Andernos-les-Bains . Selon les données de l'INSEE, la population municipale d'Audenge est de 9 550 habitants, marquant une augmentation de 24,79 % par rapport à 2016 . Cette croissance démographique témoigne de l'attractivité grandissante de la commune.

La superficie d'Audenge est de 82,09 km², offrant une densité de population d'environ 116 habitants par km² . La commune est bordée par le bassin d'Arcachon et se trouve à proximité du lac de Cazaux et de Sanguinet, offrant un cadre naturel remarquable.

Le port d'Audenge, à un kilomètre du centre-ville, comprend un port ostréicole typique avec ses cabanes en bois, ainsi que deux ports de plaisance (nord et sud) accueillant au total 304 bateaux. La commune abrite également un parc d'activités économiques situé sur la route de Bordeaux, regroupant plus d'une quarantaine d'entreprises dans des secteurs variés tels que l'artisanat, les services, l'automobile et un centre commercial Carrefour Market. De plus, Audenge propose des équipements sportifs et de loisirs, notamment un bassin de baignade, un parc public paysager et des jeux pour enfants.

Sur le plan immobilier, comme dans l' immobilier neuf à Bordeaux , des résidences se développent à Audenge et offre de belles opportunités pour un achat en résidence principale ou un investissement locatif .

33 km
Du centre de bordeaux

82 km²
Superficie

6 100
habitants

B1
Zonage ABC

RE 2020

“Un havre de sérénité à 6 min à vélo de la Plage de Graveyron

Résidence de 49 logements

2 Bâtiments

Du T1 au T3
à partir de **165 400 €**
Pour un prix moyen de **5 186 €/m²**

Livraison prévue au
2ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Une écriture contemporaine pensée pour le quotidien

Ce programme neuf à Audenge se compose de deux bâtiments à l’allure soignée, proposant **49 appartements neufs du T1 au T3**. Cette diversité de typologies permet de répondre aussi bien à un projet de résidence principale qu’à un investissement locatif, avec des intérieurs étudiés pour conjuguer fonctionnalité, luminosité et qualité d’usage. Selon la configuration des lots, les logements s’ouvrent sur un balcon, une loggia, une terrasse ou un jardin privatif, afin de **prolonger les pièces de vie vers l’extérieur**. L’ensemble comprend également des stationnements en aérien et en parking couvert, ainsi qu’un local à vélos et des celliers pour faciliter le quotidien des résidents. Les prestations ont été sélectionnées pour renforcer le confort et la sérénité : menuiseries PVC hautes performances, volets roulants, revêtement de sol en vinyle texturé, salles de bains équipées d’une douche ou d’une baignoire... La résidence dispose aussi d’un contrôle d’accès sécurisé de type intratone ou équivalent, d’ascenseurs desservant tous les étages et d’un éclairage des parties communes par détecteur de présence.

Un cadre de vie pratique au cœur d’Audenge

Installée **en plein centre-ville, à quelques pas de la mairie**, la résidence profite d’**un emplacement privilégié qui permet de tout faire à pied**. Audenge séduit par son atmosphère authentique, son lien fort avec la nature et sa qualité de vie douce, entre Bassin, ports, plages, sentiers et espaces préservés. Au quotidien, les résidents profitent d’**une vraie proximité avec les commerces et services** : boulangerie en face de la résidence, banque à 2 minutes, restaurants à 3 ...

Autour de la résidence

- Arrêt de bus « Audenge Marie » à proximité, avec la ligne 1 reliant la gare de Biganos en 19 minutes et Lège-Cap-Ferret en 39 minutes
- Gare de Biganos à environ 13 minutes, avec des liaisons vers Arcachon en 21 minutes, Bordeaux en 22 minutes et Paris Montparnasse en 2h32
- Piste cyclable accessible en 1 minute, permettant de rejoindre Biganos en 20 minutes et Andernos en 30 minutes
- Accès rapide à la commune voisine de Biganos et aux grands axes du Bassin d’Arcachon

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Terrasse

Choisir bordeaux IMMO9 pour votre projet immobilier

bordeaux IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché bordelais et girondin. Adossées au Groupe IMMO9, fort de plus de 20 ans d'expérience et de 7 agences en France, nos équipes suivent chaque dossier de la recherche du bien à la remise des clés. Avec 110 promoteurs partenaires et près de 200 programmes neufs sur bordeaux et sa périphérie, votre courtier accède à 98 % de l'offre disponible, au prix direct promoteur.

Un gain d'argent

L'accompagnement en agence est sans frais pour l'acheteur, qui ne supporte ni commission d'intermédiaire ni frais de dossier. Les prix présentés correspondent au prix promoteur, incluant les remises accordées sur les programmes sélectionnés.

Un gain de temps

Votre courtier s'appuie sur un catalogue regroupant l'essentiel de la promotion immobilière locale pour vous présenter immédiatement une sélection ciblée de logements neufs. Les critères de localisation, de budget, de surface, d'extérieurs et de calendrier de livraison sont passés en revue dès le 1er rendez-vous.

Un accompagnement sur-mesure

Un interlocuteur unique suit votre dossier de la première étude du budget à la remise des clés. Expert du neuf et de la VEFA et de ses spécificités juridiques, administratives et fiscales, il vous oriente vers un projet conforme à votre profil, en résidence principale comme en investissement locatif, avec des conseils à chaque étape.

300

clients accompagnés chaque année

110

promoteurs partenaires

Un service entièrement gratuit sans frais d'agence ni de dossier

Des prix directs promoteur

IMMO9

La référence de l'immobilier neuf depuis 20 ans

IMMO9 Toulouse - Siège social
38 Quai de Tounis
31000 Toulouse

05 61 21 79 49

IMMO9 Rennes
Parc Monier, 167 route de Lorient
35000 Rennes

02 30 96 48 60

IMMO9 Bordeaux
45 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33

IMMO9 Montpellier
418 rue du Mas de Verchant
34000 Montpellier

05 62 19 14 35

IMMO9 Nantes
2 rue de Jemmapes
44000 Nantes

02 85 52 80 36

45, rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33
www.bordeauximmo9.com