IMMO9

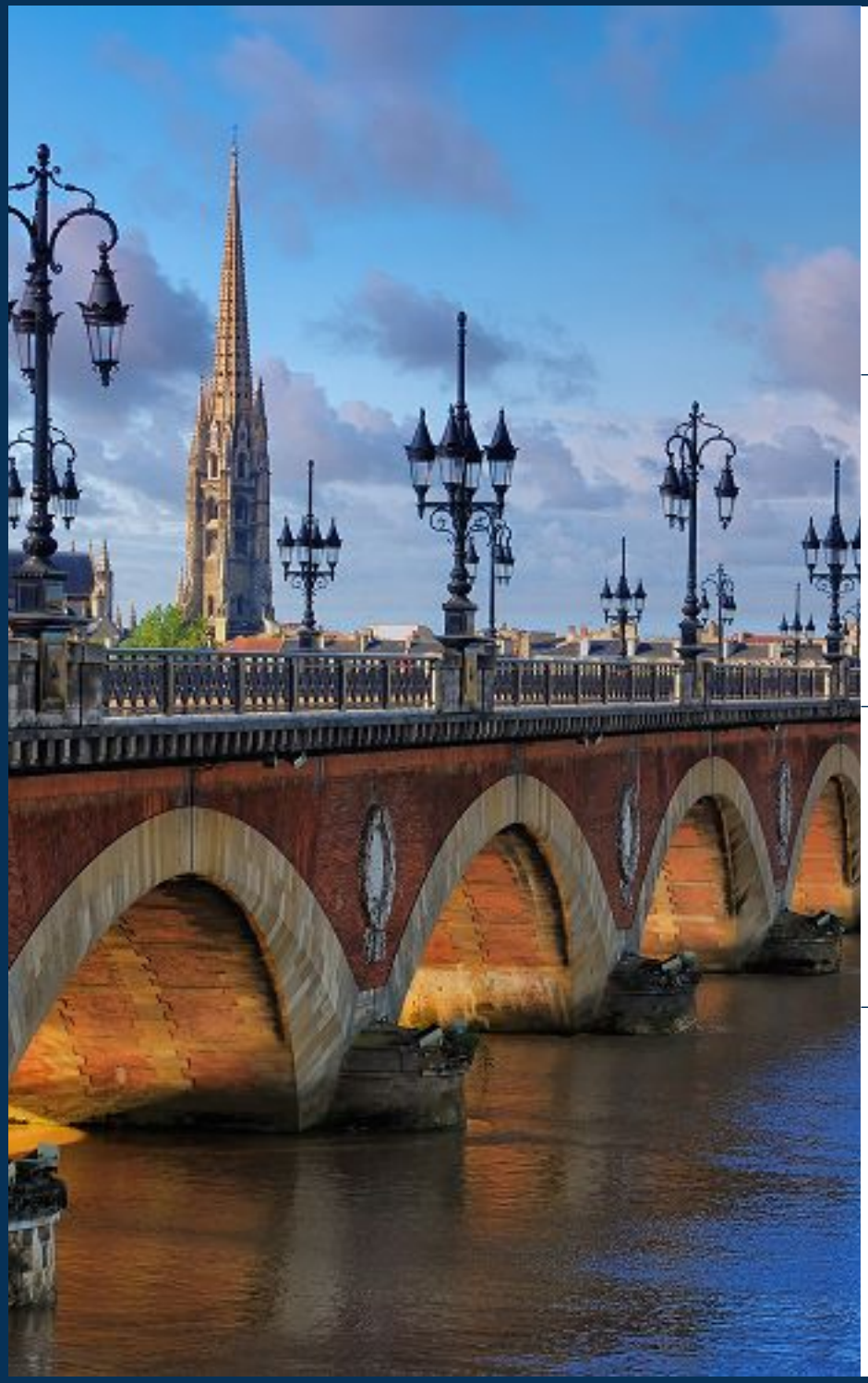
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Léognan

Référence #12793





+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 Léognan

La ville de Léognan se situe à 18 km, au sud de Bordeaux. Traversée par la rivière de l'Eau Blanche, cette petite commune profite de l'aire d'attraction bordelaise. Village noble et bourgeois du XVI^{e} siècle à la Révolution, le patrimoine historique et architectural traverse le temps et les époques : domaines viticoles somptueux, château abritant des vestiges préhistoriques ou l'église Saint-Martin qui conserve des vestiges datant du Moyen-Age. Léognan compte 10 723 habitants, recensés sur un territoire d'une superficie de 41,43 km². La démographie de la commune est en constante évolution. Près de 730 personnes se sont installées dans la ville en 5 ans.

Le profil des Léognanais est assez diversifié. On retrouve aussi bien de jeunes adultes, que des familles ou des personnes âgées. Le niveau de vie des habitants se place dans la fourchette haute de la classe moyenne, voir dans le début des ménages aisés avec un salaire moyen net de 2 727 € par mois. Portée par l'attractivité de Bordeaux, Léognan est une ville des plus désirables grâce à son dynamisme économique, culturel et patrimonial, à seulement 30 minutes du chef-lieu de la Gironde.

Léognan regroupe tous les services et commerces de proximité, essentiels à la vie quotidienne : médecins, supermarchés, pharmacies, boulangeries, vétérinaire, instituts de beauté, etc... Commune très familiale, 33,1 % des ménages ont des enfants et 10 % sont des familles monoparentales. Ainsi, la ville compte deux groupes scolaires et une école privée pour accueillir tous les jeunes Léognanais.

Depuis une dizaine d'années, Léognan ne cesse de se développer ce qui rend le territoire propice aux opportunités dans l' immobilier neuf . Le parc résidentiel de Léognan se compose à 94,8 % de résidences principales. Parmi les typologies de logements, ce sont les maisons individuelles qui dominent largement avec 87 % des logements, contre 12,3 % d'appartements. Ce secteur jusqu'alors moins sollicité de la part des bordelais offre des surfaces supérieures, pour des prix plus accessibles.

Toute comme ses communes limitrophes, Léognan profite d'un dynamisme économique rayonnant grâce à la viticulture et l'œnotourisme. Parmi les domaines présents sur la commune il y a les châteaux de Larrivet Haut-Brion, Haut-Bailly et de la Louviere. Outre l'activité vigneronne, Léognan peut compter son large panel d'entreprises et ...



15 km
Du centre de bordeaux

42 km²
Superficie

9 300
habitants

A
Zonage ABC



RE 2020

“Au cœur des vignes, à deux pas des commerces et services

Résidence de 50 logements

1 Bâtiment

Du T2 au T3
à partir de **179 000 €**
Pour un prix moyen de **4 643 €/m²**

Livraison prévue au
4ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Des appartements confortables ouverts sur l’extérieur

Ce programme neuf à Léognan comprend **50 appartements neufs, du 2 au 3 pièces**. Les surfaces s’échelonnent de 40,91 à 46,40 m² pour les T2 et de 59,07 à 65,91 m² pour les T3. Chaque logement se prolonge par un espace extérieur privatif : balcon pour les appartements en étage ou jardin pour certains logements en rez-de-chaussée. La résidence est protégée par un portail et un portillon d’accès. **Elle prend place au sein d’un parc arboré** et prévoit une place de stationnement aérienne par logement, deux locaux à vélos ainsi qu’un local dédié aux ordures ménagères. Les places de parking sont électrifiables. La conception respecte la réglementation RE2020 et affiche un Bbio 10 % inférieur au seuil maximal réglementaire. Le projet bénéficie également du label BEE+. À l’intérieur, les sols PVC à l’aspect bois, les peintures lisses et les rangements aménagés contribuent à des espaces pratiques. Les salles d’eau sont équipées d’une douche et/ou d’une baignoire, d’un meuble-vasque et d’un sèche-serviettes électrique. Les futurs habitants peuvent participer à la personnalisation de leur logement, notamment en choisissant certains matériaux ou en demandant des modifications de plans. Une option domotique est proposée en partenariat avec Delta Dore. L’architecte décrit **un projet pensé pour s’inscrire dans le paysage de Léognan**, avec une architecture sobre et contemporaine. Les perspectives vers les vignes et la place accordée aux espaces arborés ont guidé la conception de la résidence.

Les commerces et espaces verts à portée de main

Implanté dans un quartier résidentiel **à quelques minutes du centre de Léognan**, le ...





Autour de la résidence

Bordeaux se trouve à environ 25 minutes, tout comme la gare de Bordeaux selon les indications de la plaquette. La gare de Pessac et l’aéroport de Bordeaux sont annoncés à environ 20 minutes.

- Bus arrêt Bouhume à environ 15 minutes
- Gare de Pessac à environ 20 minutes
- Gare de Bordeaux à 25 minutes

Les + du programme

Résidence

- Label RE2020

Energie et confort

- Climatisation réversible
- ECS par ballon thermodynamique
- Logement connecté
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois

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