IMMO9

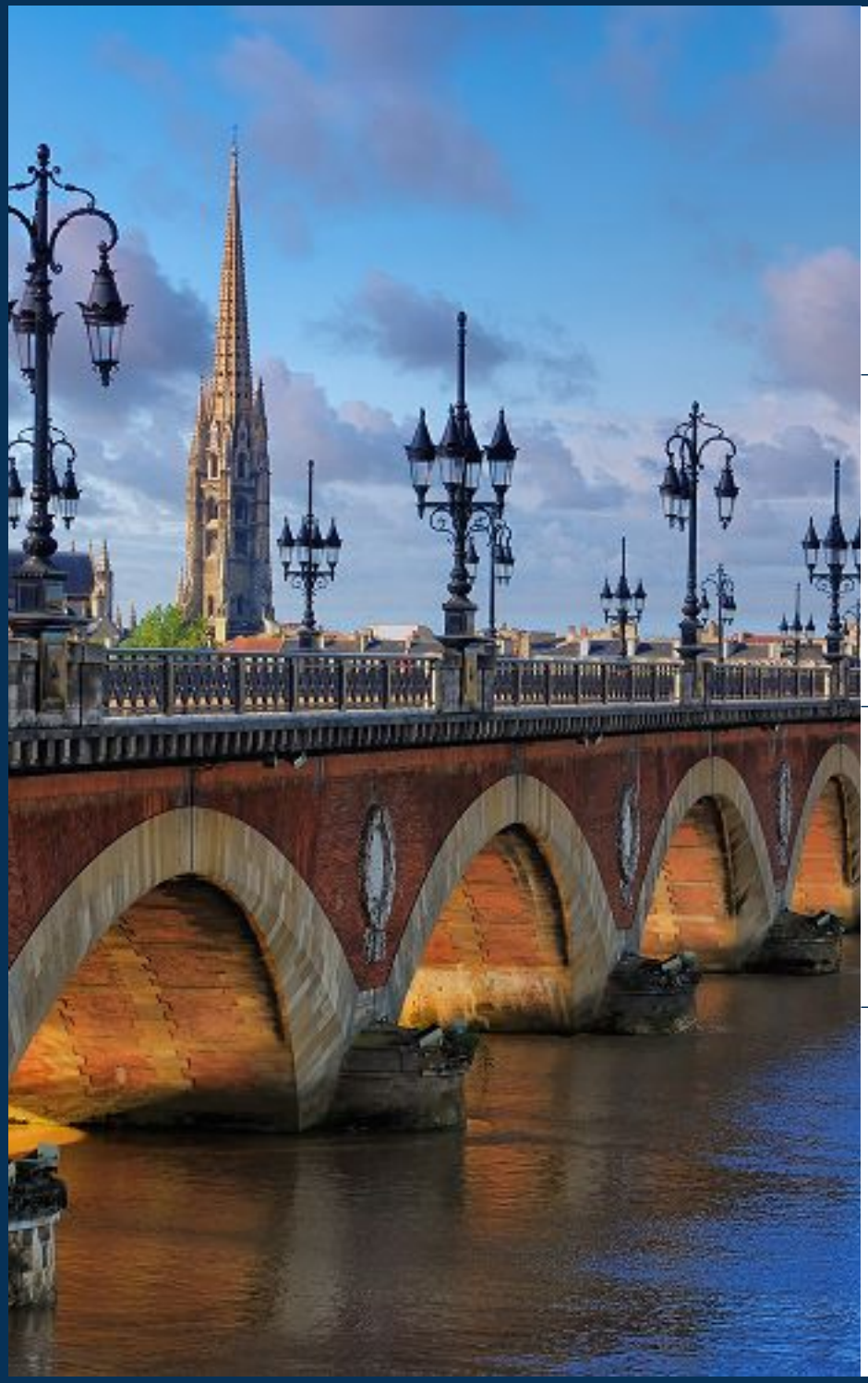
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Bordeaux : Caudéran

Référence #6202





+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 Bordeaux : Caudéran

Le quartier Caudéran se situe à l'**Ouest du centre-ville de Bordeaux**. Ancienne commune rattachée à la ville en 1965, le quartier est le plus vaste et le plus peuplé de la ville. Véritable "mini-ville" composée de petits quartiers et de maisons cossues, son identité très marquée par le caractère familial, résidentiel et paisible en fait un lieu d'exception au cœur de Bordeaux où réaliser un investissement locatif .

Profitant du rayonnement du centre-ville de Bordeaux, Caudéran est proche des quartiers suivants :

Saint-Augustin , Saint-Seurin , Les Chartrons , et Saint-Bruno

En termes d'équipements éducatifs, le quartier Bordeaux Caudéran est riche de ses **nombreux groupes scolaires**, à la fois publics et privés. Parmi les écoles publiques, on y retrouve les groupes scolaires (maternelle, école élémentaire et collège) : Stéhelin, Saint-André, Raymond Poincaré, Pins Francs, Jules Ferry, Jean Cocteau...etc. Parmi les établissements scolaires privés, on y retrouve Sainte Marie Grand Lebrun, Saint Joseph de Tivoli, Saint Ferdinand, Assomption Sainte Clotilde et Bon Pasteur. On trouve aussi plusieurs crèches au sein du quartier : Central Parc, Pitchouns Caudéran, Pomme ou encore Lune Ma Petite Crèche.

Riche de ses parcs et de son Golf Bordelais, Caudéran se démarque par ses espaces verts tels que le Parc Bordelais, le grand stade Lestonat-Monséjour et le square Armand Faulat. Avec 65% de cadres, les habitants de Caudéran travaillent pour la majorité dans les secteurs du médical, de l'immobilier, de la restauration, de l'éducation, du commerce, des banques et des assurances.

À Caudéran, les **programmes neufs** fleurissent et proposent des **appartements neufs** et des **maisons neuves** qui s'étendent du studio au 5 pièces. Avec **57 % de propriétaires en résidence principale**, le quartier représente un secteur privilégié sur le marché de l' immobilier neuf à Bordeaux .



Quartier
bordelais

50 km²
Superficie

239 200
habitants

A
Zonage ABC



Quartier Caudéran, à quelques pas du parc de Bourran

- Résidence de 28 logements
- 2 Bâtiments
- Logements 5 pièces
  à partir de **635 600 €**
  Pour un prix moyen de **5 726 €/m²**
- Livraison prévue au **1er trimestre 2025**

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Caudéran s'apparente un peu au Neuilly bordelais et est réputé pour son cadre résidentiel. Situé à une vingtaine de minutes du centre-ville de Bordeaux via les transports en commun, il réunit tous les commerces et services nécessaires. Caudéran est également très apprécié des familles pour la présence de nombreux établissements scolaires de renom ainsi que pour ses espaces verts dont son fameux Parc Bordelais.

Localisation de la résidence

C'est au sud du quartier Caudéran que sera édifiée cette résidence, à proximité des commerces et des transports. L'adresse est idéale pour ceux qui souhaiteraient rejoindre rapidement le centre-ville puisqu'il se trouve à seulement 15 minutes en vélo. Supermarchés, dessertes de transports en commun et groupes scolaires sont présents dans le secteur. Petit plus : le parc de Bourran se trouve seulement à quelques pas.

Description de la résidence

Ce programme immobilier neuf propose 28 appartements neufs à Caudéran du 2 au 5 pièces avec espaces extérieurs. Chaque logement a été pensé pour offrir un confort supérieur. Les résidents pourront profiter de séjours prolongés en espaces extérieurs divers types terrasses, espaces verts, loggias et jardins privatifs. En intérieur, thermostats d'ambiance, volets roulants électriques et chaudières individuelles garantissent un confort thermique optimal. Des placards pré-équipés avec penderie ainsi que des celliers sont aussi présents. La résidence est parfaitement sécurisée et entièrement clôturée. L'accès se fait via digicode et visiophone. Pour stationner, un parking en sous-sol avec portail télécommandé ainsi qu'un local à vélos sont à disposition.





Autour de la résidence

- arrêt de bus à 65 mètres
- supermarché à 240 mètres
- école à 750 mètres
- Parc de Lussy à 750 mètres

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- RT2012

Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- 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