



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Talence

Référence #7106





+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 3^e « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2^e 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 Talence

Talence est la **4e commune du département de la Gironde** après Bordeaux, Mérignac et Pessac. Cette ville calme et huppée se situe au sud de Bordeaux et réunissait 45 225 habitants en 2021 selon l'INSEE. Les Talençais sont pour la majorité de jeunes cadres dynamiques et sont majoritairement locataires de leurs logements.

Cette commune au passé rural et bourgeois en raison de ses nombreuses maisons de campagnes et châteaux s'est inscrite dans un paysage plus urbain et propose des **programmes neufs réunissant de nombreux appartements allant du studio au 5 pièces**.

Ce sont 27 établissements scolaires et 12 crèches qui composent la commune dont 10 écoles maternelles, 7 écoles primaires, 4 collèges et 6 lycées. Parmi ces établissements, on peut retrouver les crèches Familiale, Gribouille et Bagatelle et les groupes scolaires Albert Camus, Notre-Dame-Sévigné, Victor Louis, ou encore Maurice Ravel.

Talence est avant tout un **pôle universitaire majeur** hébergeant entre autres l'Université de Bordeaux – Campus Talence, les Arts et Métiers, ParisTech, l'école de commerce KEDGE Business School, l'IFSI Florence Nightingale Bagatelle et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Tout comme dans l'immobilier neuf à Bordeaux, Talence propose des résidences modernes où il est possible de devenir propriétaires en résidence principale ou d'investir en immobilier locatif. Talence a récemment été requalifiée en zone A.



5 km

Du centre de
bordeaux



8 km²

Superficie



40 600

habitants



A

Zonage ABC



“ À 15 minutes de marche du centre-ville de Talence

 Résidence de 63 logements

 1 Bâtiment

 Du T1 au T3
à partir de **192 000 €**
Pour un prix moyen de **4 989 €/m²**

 Livraison prévue au
2ème trimestre 2024

La résidence & son environnement

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Talence, un équilibre parfait entre dynamisme urbain et douceur de vivre

La charmante commune de Talence, située à l'orée de Bordeaux, est dotée de nombreux espaces verts, de commerces de proximité et d'établissements éducatifs, ce qui la rend de plus en plus attractive pour les familles et les jeunes professionnels. Sa proximité avec Bordeaux est un avantage incontestable, de même que son accessibilité grâce à un réseau de transports efficace : 11 lignes de bus, le tramway B, plusieurs stations de vélos et la proximité immédiate de la rocade et de la gare Saint-Jean. La ville, labellisée « Ville Sport pour Tous », dispose de nombreux équipements sportifs et accueille l'un des plus grands campus universitaires d'Europe, rassemblant plus de 65 000 étudiants et de prestigieuses écoles supérieures comme Kedge Business School ou l'ENSAP.

Un cadre résidentiel mais proche des commodités

Ce programme neuf à Talence jouit d'un emplacement privilégié, à proximité de nombreux lieux d'intérêt. À quelques pas seulement, vous trouverez l'Intermarché pour aller faire vos courses hebdomadaires. Vous aurez également l'occasion de découvrir de nombreux restaurants et cafés qui se trouvent à moins de dix minutes de marche. Pour vos moments de loisirs et de détente en nature, le Bois de Sourreil se trouve à seulement 7 minutes. Enfin, côté accessibilité, l'arrêt de bus "Bagatelle" se trouve à seulement 5 min à pied et le tram "Talence Centre-Forum" à 7 minutes à vélo.

L'élégance citadine pour un logement qui vous ressemble

Imaginée comme un trait d'union entre ville et nature, cette résidence arbore une architecture contemporaine conçue avec des matériaux de qualité. Le bâtiment, à taille humaine, abrite 63 appartements du 2 au 3 pièces, dont la plupart bénéficient de beaux extérieurs : balcons spacieux, loggias profondes, terrasses en attique jusqu'à 41 m² ou jardins d'hiver lumineux. Chaque logement a été pensé pour offrir volume, clarté et transparence. Les ...



Autour de la résidence

- Bus (arrêt Bagatelle), 3 minutes à pied
- Pharmacie, 5 minutes à pied
- Supermarché (Intermarché), 3 minutes à pied
- Jardin partagé « La P'tite friche », 4 minutes à pied
- Tram "Peixotto" ou "Talence Centre" à 7 min à vélo

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- RT2012



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts engazonnés
- Jardin commun paysager
- Point d'eau extérieur
- Terrasse
- Terrasse en bois



Energie et confort

- Chauffage collectif
- Volets roulants électriques

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**





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