



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Bordeaux : Caudéran

Référence #7505





+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 historiques 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 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



“ À 2 minutes à pied des commerces et services

🏠 Résidence de 29 logements

🏠 2 Bâtiments

🏠 Du T1 au T4
à partir de **190 000 €**
Pour un prix moyen de **5 106 €/m²**

🕒 ⌚ Livraison prévue au **1er trimestre 2027**

La résidence & son environnement

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

Situé dans le quartier prisé de Caudéran à Bordeaux, ce programme offre un cadre de vie paisible et verdoyant. Caudéran est réputé pour son ambiance résidentielle et ses nombreux espaces verts, tout en étant proche du centre-ville de Bordeaux. Ce quartier bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, facilitant l'accès aux différents quartiers de la métropole bordelaise.

Localisation de la résidence

La résidence est idéalement située à 2 minutes de marche de tous les commerces et services. Elle se trouve à proximité de plusieurs établissements scolaires, tels que le Collège Monséjour à 7 minutes à pied et l'école maternelle Pins Francs à seulement 5 minutes. Pour vos courses quotidiennes, un supermarché Lidl est accessible en une minute de marche. Les amateurs de cinéma apprécieront la proximité du Carrefour Spectacles, situé à 6 minutes à pied. De plus, le parc Monséjour, idéal pour des promenades en famille, est à 11 minutes de marche.

Description de la résidence

Cette résidence neuve à Caudéran se distingue par son architecture moderne et élégante, intégrée harmonieusement dans le paysage urbain de Caudéran. Les appartements bénéficient de balcons et de terrasses en bois, offrant des espaces extérieurs privés pour profiter des journées ensoleillées. Le stationnement est assuré en sous-sol, garantissant sécurité et praticité. Les logements sont conçus pour répondre aux dernières normes énergétiques RE2020, avec l'installation de pompes à chaleur et d'un système domotique pour un confort optimal. Les espaces verts paysagers ajoutent une touche de nature à l'ensemble, créant un environnement serein et agréable. Les prestations de standing ...



Autour de la résidence

- Arrêt de bus (Ligne 5), 3 minutes à pied
- Gare de Caudéran-Mérignac, 10 minutes en voiture
- Station de tramway (Ligne A), 15 minutes en vélo
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac, 20 minutes en voiture

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Climatisation réversible
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



Extérieurs

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





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