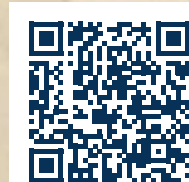




Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Agen

Référence #7609



+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 Agen

Vous projetez de faire un investissement immobilier ? **Investir à Agen** peut vous permettre de conjuguer rentabilité et avantages fiscaux. Avec le statut LMNP, vos revenus locatifs peuvent être exonérés d'impôt pendant 25 ans, grâce à l'amortissement du bien. De son côté, le dispositif Denormandie vous offre une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du coût total de votre projet, tout en favorisant la rénovation de biens anciens. Agen combine fiscalité optimisée et fort potentiel locatif pour un investissement sûr et performant.



119 km

Du centre de
bordeaux



12 km²

Superficie



34 000

habitants



B2

Zonage ABC



“ À deux pas de la gare d'Agen et des commerces

🏠 Résidence de 14 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Logements 1 pièce
à partir de **121 450 €**
Pour un prix moyen de **3 439 €/m²**

🕒 ⌚ Livraison prévue au
4ème trimestre 2025

La résidence & son environnement

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

Agen, nichée au cœur du Sud-Ouest de la France, est une ville à la fois dynamique et accueillante. Elle offre un cadre de vie plaisant avec ses nombreux espaces verts, ses infrastructures culturelles et ses commerces diversifiés. Grâce à sa position centrale entre Toulouse et Bordeaux, Agen est idéale pour ceux qui souhaitent un équilibre entre vie urbaine et tranquillité.

Localisation de la résidence

La résidence est idéalement située à quelques minutes à pied de plusieurs établissements scolaires, tels que le Collège Jasmin les îles et le Lycée Bernard Palissy. Pour vos besoins quotidiens, un Carrefour City se situe à 9 minutes à pied. Les passionnés de culture apprécieront la proximité du Musée des Beaux-Arts d'Agen, à 7 minutes à pied. Pour vos loisirs, le cinéma CGR Agen se trouve à seulement 10 minutes de marche.

Description de la résidence

Cet immeuble ancien d'exception propose 14 appartements rénovés à Agen. Les typologies vont du T1 au T3, et affichent des prestations de haute qualité. Les parquets d'origine seront si possible conservés, poncés et vernis, sinon remplacés par un sol PVC imitation bois. Les espaces de vie sont optimisés et les cuisines équipées. Certains logements sont dotés d'une terrasse ou d'un jardin privatif, offrant un espace extérieur agréable. Les logements sont conçus pour être à la pointe des normes énergétiques, notamment grâce à l'utilisation de ballons thermodynamiques pour l'eau chaude sanitaire. La résidence dispose également d'un local à vélos, facilitant les déplacements écologiques en ville. Les espaces communs incluent un jardin paysager, parfait pour se détendre en plein air. Ce programme est idéal pour un ...



Autour de la résidence

- Gare (Agen), 4 minutes à pied
- Arrêt de bus (Place du Pin), 5 minutes à pied
- Aéroport (Agen-La Garenne), 15 minutes en voiture

Les + du programme



Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique



Extérieurs

- Jardins privatifs
- Prise électrique 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**





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