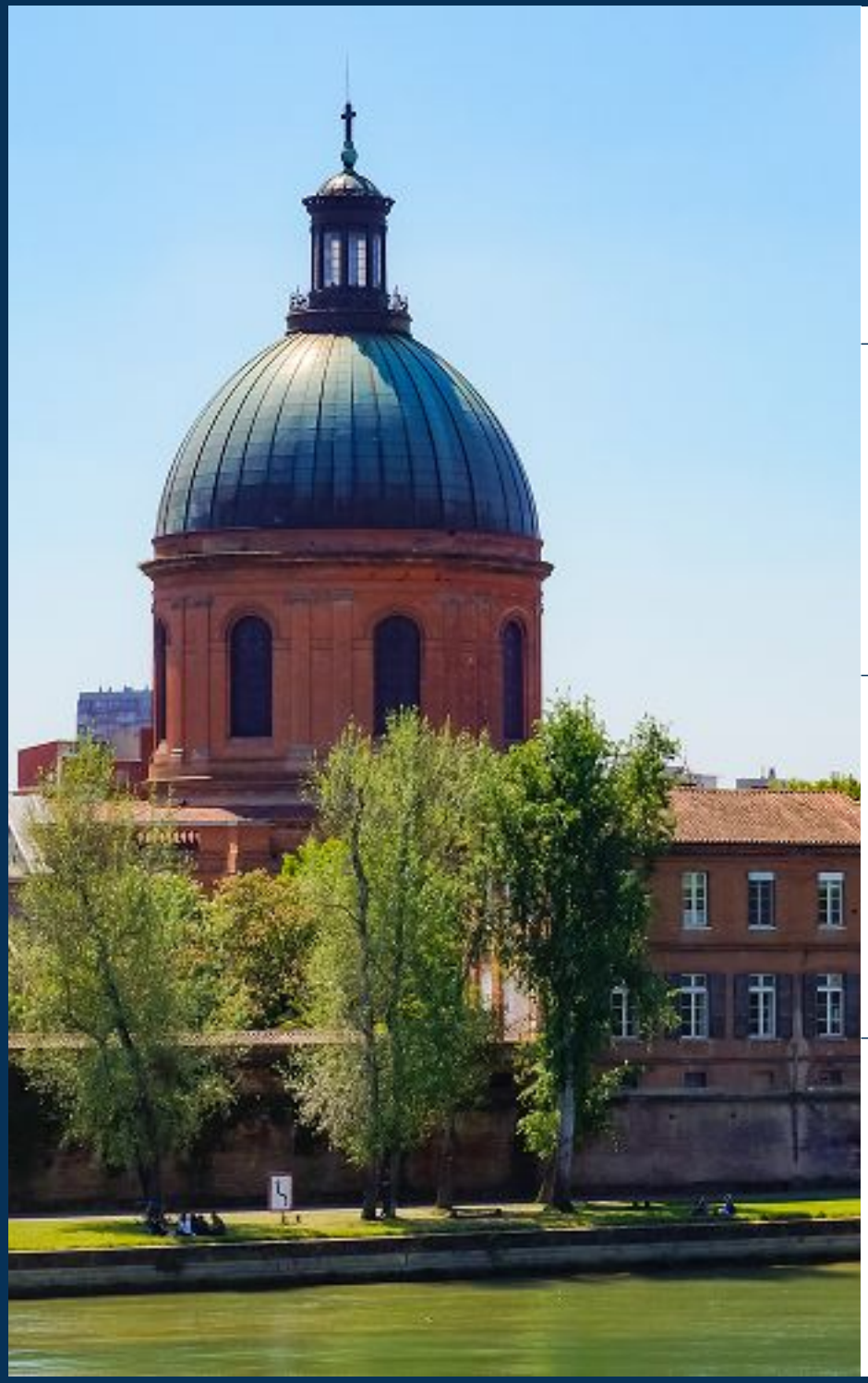
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Toulouse : Guilheméry

Référence #7473



+5 200 habitants / an
Toulouse enregistre le dynamisme démographique le plus fort de l'Hexagone selon l'Insee.

2h des plages & des pistes
La ville rose se trouve à moins de 2h de l'Espagne, des Pyrénées et des plages de la Méditerranée.

Capitale de l'aéronautique
Capitale européenne de l'aérospatiale, elle est élue "Très Grande Métropole" la plus attractive de France en 2024.

+24,7 % d'étudiants
120 000 inscrits, la 4e ville étudiante de France affiche une forte progression sur dix ans.

Top City 2025 du Lonely Planet

A moins de 2h des Pyrénées, de l'Espagne ou des plages méditerranéennes, Toulouse révèle une personnalité ardente, héritée de dix siècles d'histoire. La brique rose tisse un lien architectural unique des quais de Garonne au Canal du Midi. Au cœur des quartiers historiques, les places ensoleillées et l'effervescence des Halles des Carmes ou de Victor Hugo célèbrent le goût des bonnes choses. Cette convivialité locale, cadencée par les plaisirs de la table et la passion collective du rugby, offre un cadre de vie rare, élu en 2025 première destination à visiter par le Lonely Planet.

Grande Métropole la plus attractive de France

Avec 5 200 nouveaux habitants par an selon l'Insee, la métropole toulousaine enregistre le plus remarquable dynamisme démographique de l'hexagone. Une popularité qui repose sur une santé économique rare : la capitale française et européenne de l'aéronautique et de l'aérospatiale caracole en tête des grandes métropoles les plus attractives du baromètre Arthur Loyd 2024. Elle porte également les lauriers de la quatrième ville étudiante, avec 120 000 inscrits en 2024 (+24,7 % en dix ans). Nouveau moteur de cette croissance : l'arrivée de la troisième ligne de métro en 2028, qui connectera les plus grands pôles d'activité de la ville.

Située à vingt minutes du littoral, la capitale héraultaise associe une croissance démographique constante à un ensoleillement record. Son label French Tech et ses 80 000 étudiants soutiennent un marché locatif dynamique au cœur d'une métropole en pleine expansion.

Vivre ou Investir à Toulouse : Guilheméry

L'**offre immobilière neuve** de Guilheméry, proche du centre-ville, propose aux acquéreurs de réaliser leur projet de vie autant en achetant leur résidence principale qu'en réalisant un investissement locatif à Toulouse .

Le quartier de Guilheméry se situe à l'est du centre-ville de **Toulouse**. Limitrophe des quartiers **Soupetard**, **Dupuy** et **Saint-Aubin** à l'ouest, il est également proche du **cimetière de Salonique**.

Il est composé pour moitié de propriétaires. Plus de 7.000 ménages sont recensés, avec une moyenne d'âge de 38 ans et un revenu mensuel moyen estimé à 2.650 €. Parmi les actifs du quartier, une majeure partie (67 %) est représentée par des cadres. Ces données attestent du dynamisme économique du quartier, ainsi que de son activité immobilière qui ressence un nombre appréciable de programmes neufs à Toulouse .



Quartier
toulousain

118 km²
Superficie

441 800
habitants

A
Zonage ABC



RE 2020

Proche de plusieurs établissements scolaires

- Résidence de 15 logements
- 1 Bâtiment
- Du T1 au T4
  à partir de **169 000 €**
  Pour un prix moyen de **6 601 €/m²**
- Livraison prévue au
  3ème trimestre 2026

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Le quartier de Guilheméry à Toulouse est très recherché, offrant un cadre de vie agréable et serein. Proche du centre-ville, il dispose de nombreux commerces, écoles et espaces verts, tout en étant bien desservi par les transports en commun. La proximité avec la métropole toulousaine permet de bénéficier de toutes les commodités et services qu'offre une grande ville.

Localisation de la résidence

La résidence est idéalement située à proximité de plusieurs établissements scolaires, tels que l'École Élémentaire publique Jean Chaubet, accessible en 5 minutes à pied, et le Lycée Erwan, à 9 minutes de marche. Pour vos courses quotidiennes, le Carrefour City est à seulement 9 minutes à pied. Les amateurs de nature apprécieront le Parc Marius Pinel, situé à 10 minutes de marche. De plus, la bibliothèque Pinel est à 7 minutes à pied, offrant un accès facile à la culture et à la lecture.

Description de la résidence

Ce programme neuf à Guilheméry se distingue par son architecture moderne et élégante, parfaitement intégrée dans le paysage urbain de Guilheméry. Les appartements bénéficient de balcons, loggias et terrasses en bois, ainsi que de jardins privatifs pour certains logements. Le stationnement est assuré en sous-sol, garantissant sécurité et praticité. Les prestations de la résidence sont de haute qualité, avec une isolation thermique renforcée, des volets roulants électriques, climatisation réversible... La résidence respecte les normes RE2020, assurant une performance énergétique optimale. Un jardin commun paysager et un espace vert sont également à disposition des résidents, offrant un cadre de vie agréable et convivial. Les appartements sont équipés de ...





Autour de la résidence

- Station de bus (Deltour), 1 minute à pied
- Jardin du Télégraphe Claude Chappe, 5 minutes à pied
- Station de métro François Verdier, 5 minutes à vélo

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage électrique
- Climatisation réversible
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse
- Terrasse en bois

Choisir Toulouse IMMO9 pour votre projet immobilier

Toulouse IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché toulousain et occitan. 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 130 promoteurs partenaires et près de 350 programmes neufs sur Toulouse 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

130

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

38, Quai de Tounis
31000 Toulouse

05 61 21 79 49
www.toulouseimmo9.com