

IMMEUBLE

B O R D E A U X

VL

IMMOBILIER



Rue Esprit des Lois

IMMEUBLE EN TOTALITÉ



Bordeaux

DYNAMISME ET QUALITÉ DE VIE

Depuis quelques années Bordeaux ne cesse de se développer et s'avère être de plus en plus attractive pour de nombreux français.

La forte demande de logements émane de jeunes actifs, étudiants, mais également de parisiens (avec l'arrivée de la ligne LGV) désireux de profiter d'une ville au climat ensoleillé, proche de la mer et dynamique. Bordeaux possède un fort patrimoine culturel et architectural avec sa vieille ville, ses quais, la Garonne, ses petites rues pavées.

De nombreux étudiants choisissent cette ville qui possède plusieurs campus universitaires et grandes écoles.



Plus grand périmètre urbain classé par l'UNESCO.



150 parcs et jardins, centre-ville piéton et circulations douces.



A 1h des plages du Bassin d'Arcachon et du Cap Ferret.



Plusieurs quartiers d'affaires : 30 000 emplois d'ici 2030.



Collèges et lycées publics ou privés. Universités et enseignement supérieur.

Quartier du Triangle d'or

Situé entre les allées de Tourny, le cours Georges Clemenceau et le cours de l'Intendance, le Triangle d'Or est sans conteste l'un des quartiers les plus prisés et élégants de Bordeaux. Véritable cœur battant du centre historique, il séduit par son architecture haussmannienne raffinée, ses boutiques de luxe, ses restaurants gastronomiques et ses adresses culturelles de renom.

À deux pas du Grand Théâtre, de la place des Grands Hommes et de la rue Sainte-Catherine, le quartier incarne un art de vivre unique, alliant dynamisme urbain et élégance intemporelle. Sa situation centrale garantit une accessibilité optimale : tramways, parkings souterrains, pistes cyclables et proximité immédiate avec les grandes artères bordelaises.





Quartier du Triangle d'or

Au cœur de l'hypercentre bordelais, le Triangle d'Or incarne l'excellence immobilière. Ce secteur prestigieux bénéficie d'un attrait constant, porté par une forte demande et une offre rare.

La demande y est soutenue, tant pour l'immobilier résidentiel de standing que pour les implantations commerciales ou tertiaires. Avec un environnement sécurisé, une offre culturelle riche et une excellente desserte (tramways A et B, parkings, axes majeurs), le Triangle d'Or offre un cadre de vie et de travail exceptionnel, au cœur d'un bassin économique en pleine croissance.

Investir dans ce quartier, c'est opter pour une adresse à forte valeur patrimoniale, synonyme de stabilité, de rentabilité et de pérennité. Un secteur premium où les actifs immobiliers conservent et renforcent leur valeur sur le long terme.



Les quais de Bordeaux

À deux pas de la rue Esprit des Lois, les quais de Bordeaux offrent l'un des plus beaux panoramas de la ville. Bordés par la Garonne, ils constituent un lieu de promenade emblématique, prisé aussi bien par les Bordelais que par les visiteurs. Entre patrimoine historique et modernité, cet espace invite à la détente, à la flânerie ou à une pause gourmande sur l'une des nombreuses terrasses qui jalonnent le fleuve.

Depuis cette rue élégante du centre-ville, il suffit de quelques minutes à pied pour rejoindre le miroir d'eau, admirer la majesté de la place de la Bourse ou encore longer les quais jusqu'au quartier des Chartrons.

C'est aussi un point de départ idéal pour découvrir Bordeaux à vélo ou en bateau, avec une vue imprenable sur les façades du XVIII^e siècle inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO.



**À MOINS DE 5 MINUTES
À PIED DE L'IMMEUBLE**

La rue Sainte-Catherine

la rue Sainte-Catherine est l'artère commerçante la plus longue d'Europe, s'étendant sur plus de 1,2 kilomètre entre la place de la Comédie et la place de la Victoire. Entièrement piétonne, elle incarne l'esprit vivant et dynamique de la ville, rythmée par une succession de boutiques, de grandes enseignes, de restaurants, de cafés et de commerces de proximité.

Côté investissement immobilier, la zone autour de la rue Sainte-Catherine est particulièrement recherchée. Sa forte fréquentation, son attractivité touristique et commerciale assurent une rentabilité intéressante, que ce soit pour de la location meublée à courte durée ou pour un investissement patrimonial à long terme. La demande locative y est constante, portée aussi bien par les étudiants, les jeunes actifs que par les touristes.



La rue Esprit des Lois

La rue Esprit des Lois est une petite artère élégante et discrète située en plein cœur du triangle d'or de Bordeaux, un quartier réputé pour son raffinement, son architecture haussmannienne et sa position centrale.

C'est l'un des secteurs les plus recherchés de Bordeaux. On y trouve des boutiques de luxe, des restaurants gastronomiques, des hôtels particuliers et des immeubles en pierre blonde au cachet exceptionnel.

La rue Esprit des Lois jouit d'une excellente réputation. Elle est calme, résidentielle, mais bénéficie de la vitalité de son environnement immédiat. Les adresses qui s'y trouvent sont souvent synonymes de standing. Elle accueille également quelques adresses professionnelles (cabinets, agences) dans un cadre chic et discret.



BORDEAUX



La place de la Comédie, la rue Esprit des lois et les Quinconces.



Secteur sauvegardé

UN PATRIMOINE D'EXCEPTION AU CŒUR DE LA MODERNITÉ

Inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007, le secteur sauvegardé de Bordeaux témoigne de l'exceptionnelle richesse architecturale et urbaine de la ville. Véritable écrin historique, il s'étend sur près de 150 hectares et regroupe un ensemble unique de bâtiments datant majoritairement des XVII^e et XVIII^e siècles, dans un tissu urbain préservé et harmonieux.

Ce secteur emblématique incarne l'élégance classique de Bordeaux : façades en pierre blonde, places majestueuses, hôtels particuliers, ruelles animées et perspectives ouvertes sur la Garonne. C'est un cadre de vie rare, à la fois vivant, patrimonial et inscrit dans une dynamique de valorisation continue.

S'inscrire dans ce secteur, c'est choisir l'alliance subtile entre patrimoine et modernité. Chaque projet immobilier y fait l'objet d'un soin particulier pour respecter l'identité du lieu tout en répondant aux exigences du confort contemporain. L'architecture, la restauration et l'intégration urbaine sont pensées avec exigence, dans le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Choisir un bien dans le secteur sauvegardé de Bordeaux, c'est investir dans un lieu chargé d'histoire, au cœur d'un centre-ville vivant, attractif et parfaitement desservi.



TRAMWAY

B ↑ BORDEAUX Berges de la Garonne / BORDEAUX Claveau
PESSAC Centre / PESSAC France Alouette

C ↑ BORDEAUX Parc des expositions / BLANQUEFORT
VILLENAVE D'ORNON

D ↑ EYSINES Cantinolle
BORDEAUX Carle Vernet

P PARKINGS PUBLICS

- Emplacement premium : située entre la place de la Comédie et les allées de Tourny, dans un environnement central et hautement valorisé.
- Accessibilité directe : tram B à 100 mètres, parkings publics à proximité, quartier piéton dynamique.
- Cadre patrimonial : immeubles en pierre, façades historiques, rue calme et soignée. Forte demande locative : idéal pour des bureaux, des professions libérales ou du locatif meublé haut de gamme.



Rue Esprit des Lois

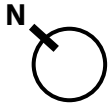
Situé en plein centre historique de Bordeaux, cet immeuble de prestige bénéficie d'un emplacement stratégique, entre la Place de la Bourse et le Grand Théâtre, à deux pas des quais et de toutes les commodités.

Ce bâtiment emblématique classique du charme de l'architecture bordelaise offre des espaces lumineux, élégants et fonctionnels, adaptés aussi bien à un usage résidentiel que professionnel.

Les volumes généreux, les hauteurs sous plafond, les prestations de qualité (parquet, moulures, pierres apparentes) et la localisation premium font du 18 rue Esprit des Lois une opportunité rare dans l'un des quartiers les plus recherchés de la ville.

Idéal pour des bureaux de standing, un siège social ou des appartements de prestige, cet immeuble est une vitrine de l'art de vivre à la bordelaise et une véritable valeur patrimoniale.

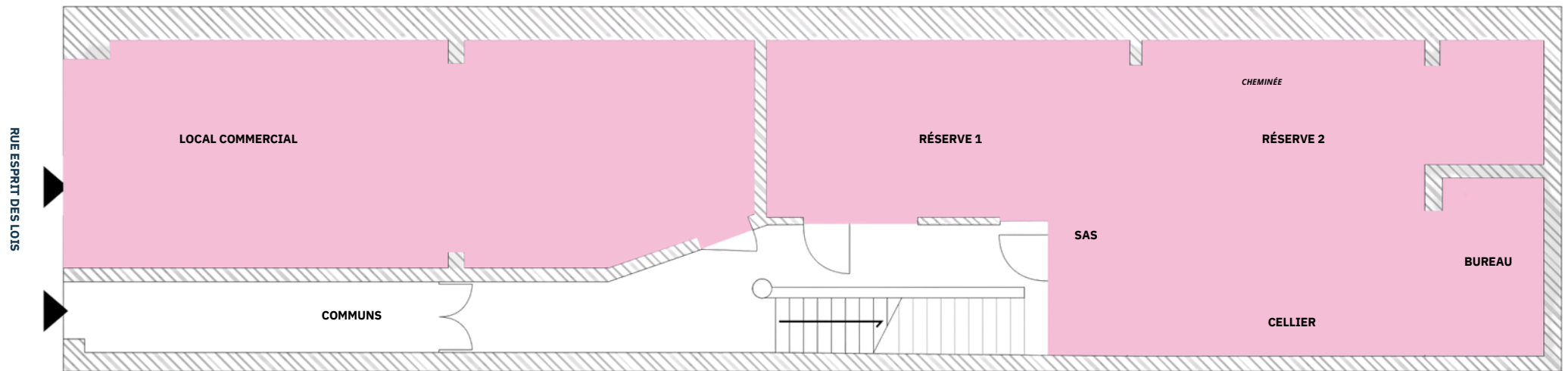


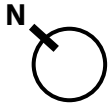


Rez-de-chaussée

SURFACE DU LOCAL (PHARMACIE) : 100,97 M²

[VISITE VIDÉO](#)





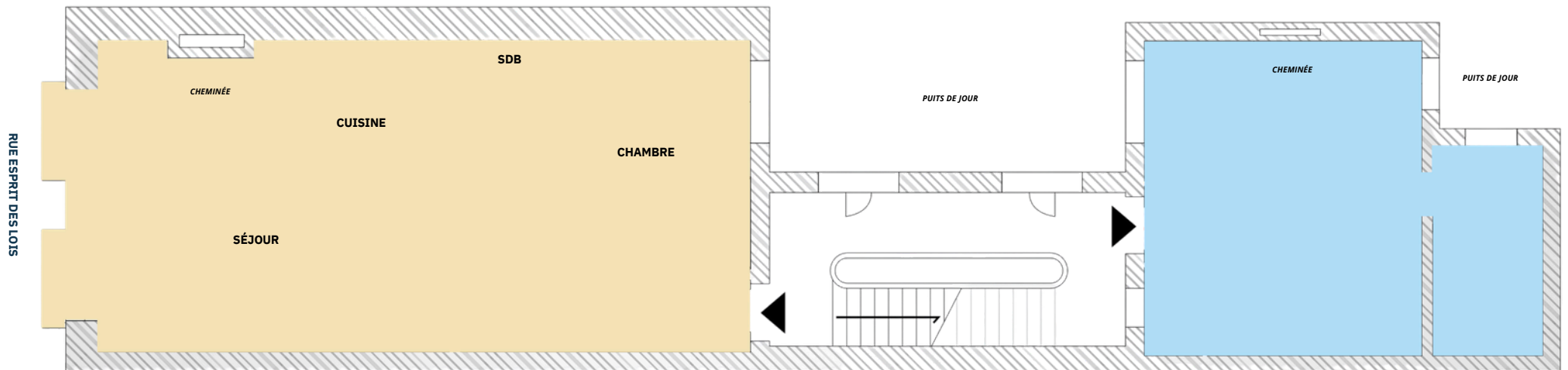
SURFACE T2 : 57,06 M²

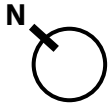
[VISITE VIDÉO](#)

1er étage

SURFACE T1 : 32,59 M²

[VISITE VIDÉO](#)





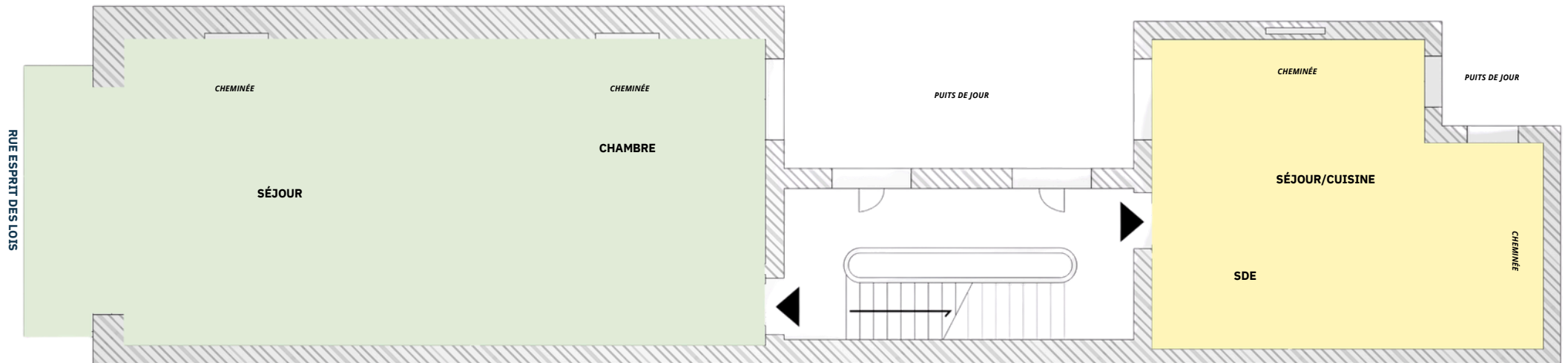
SURFACE T2 : 56,52 M²

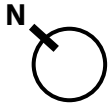
[VISITE VIDÉO](#)

2e étage

SURFACE T1 : 32,78 M²

[VISITE VIDÉO](#)

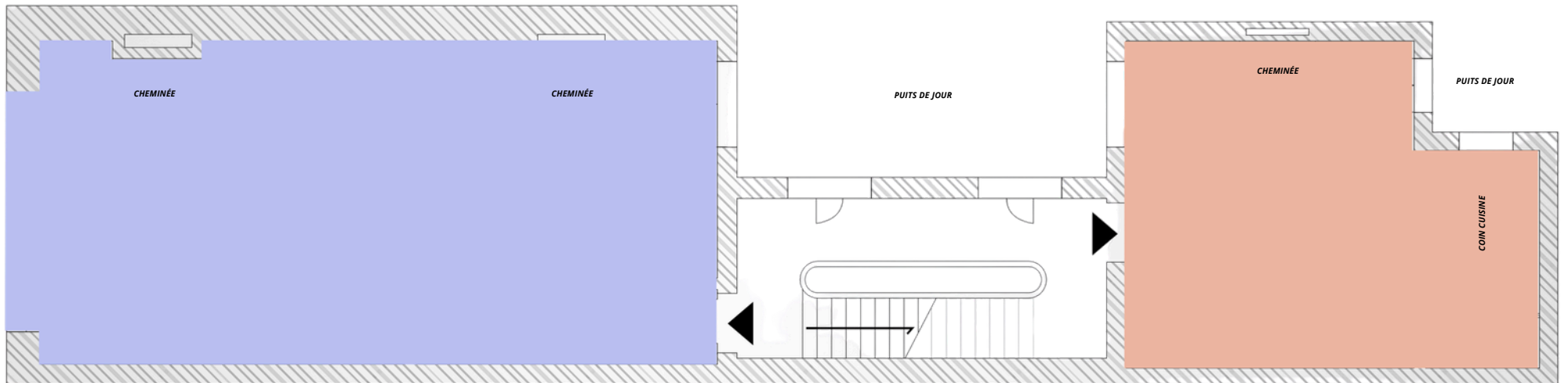




SURFACE BUREAU : 56,76 M²

[VISITE VIDÉO](#)

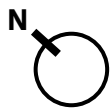
RUE ESPRIT DES LOIS



3e étage

SURFACE BUREAU : 32,70 M²

[VISITE VIDÉO](#)



SURFACE T2 : 56,53 M²

[VISITE VIDÉO](#)

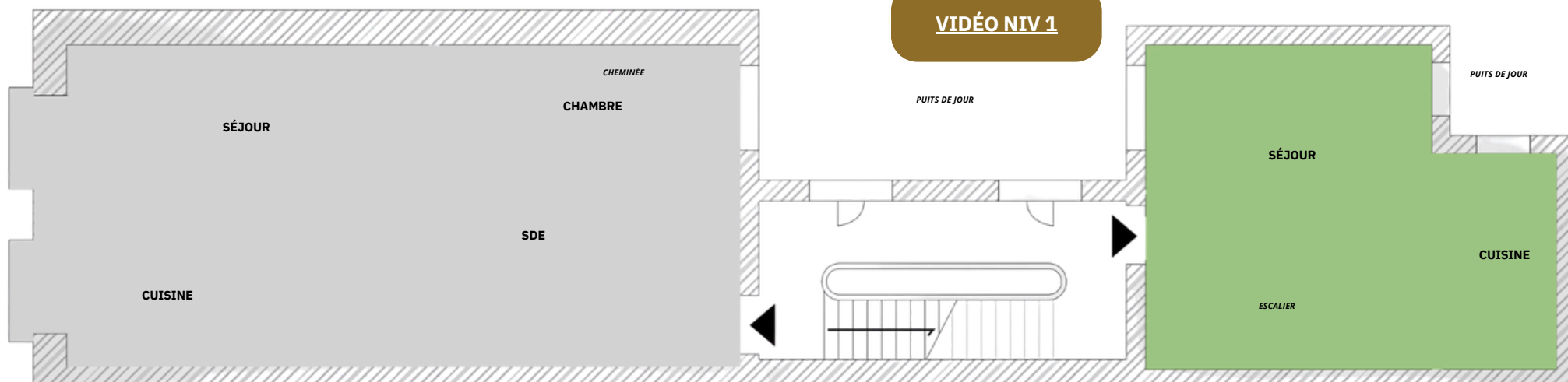
SURFACE T2 DUPLEX : 43,20 M² / HORS CARREZ : 10,65 M²

[VIDÉO NIV 2](#)

DUPLEX

[VIDÉO NIV 1](#)

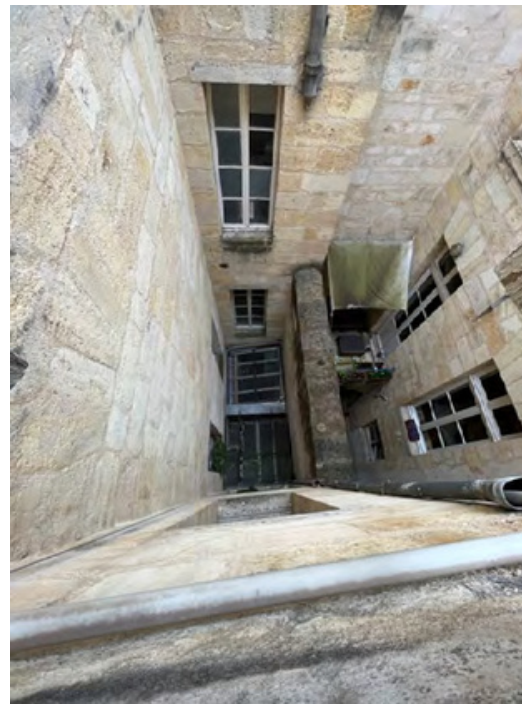
RUE ESPRIT DES LOIS

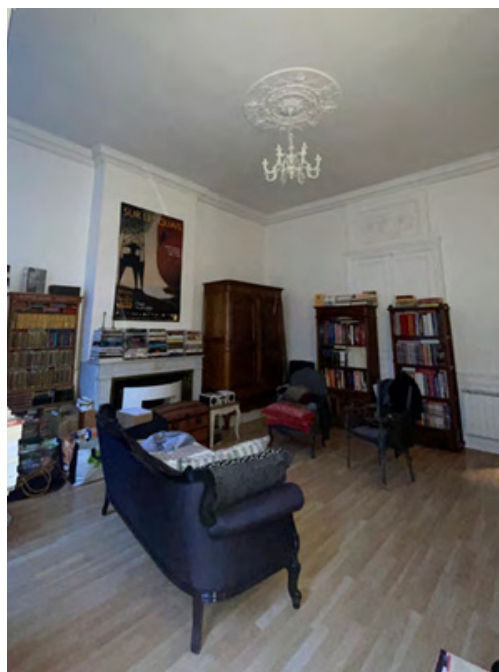
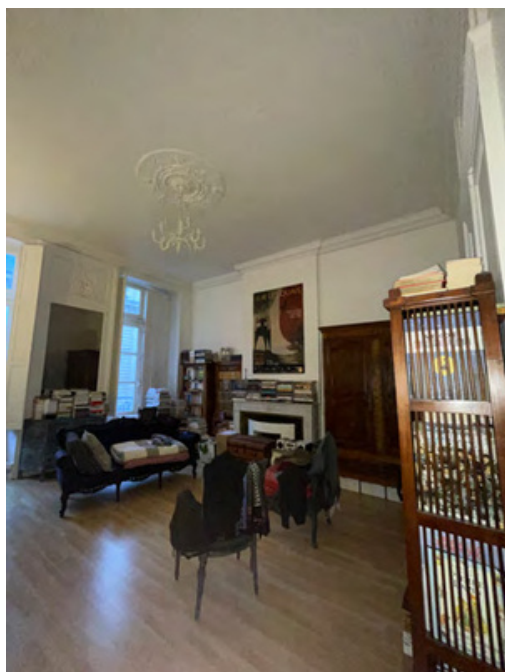


4e étage



**PARTIES COMMUNES
PUITS DE JOUR**

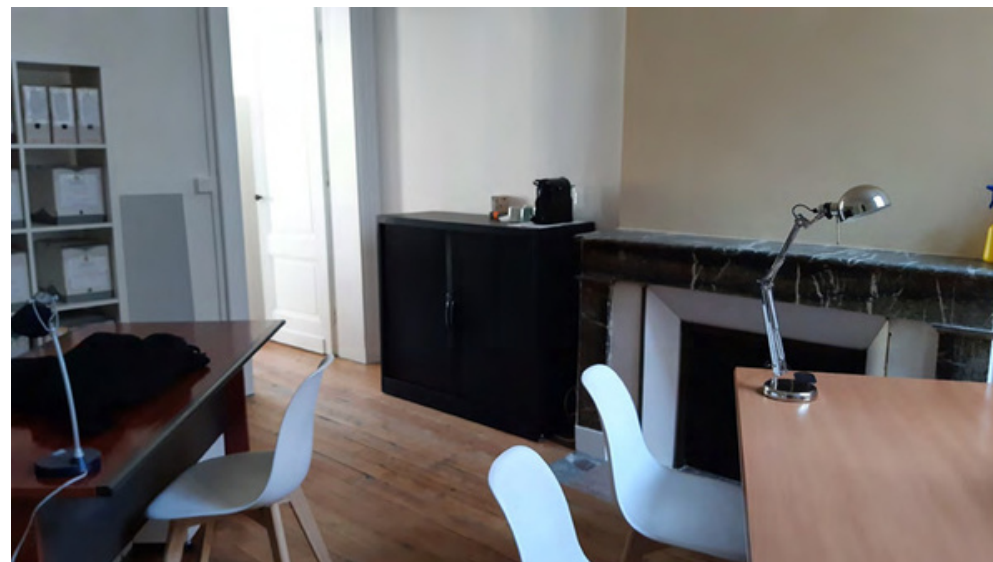
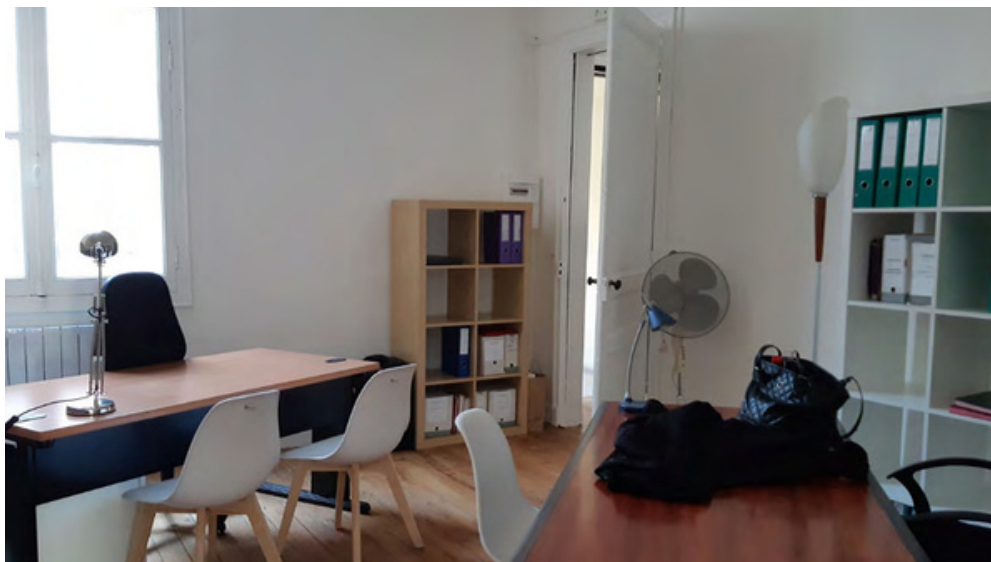




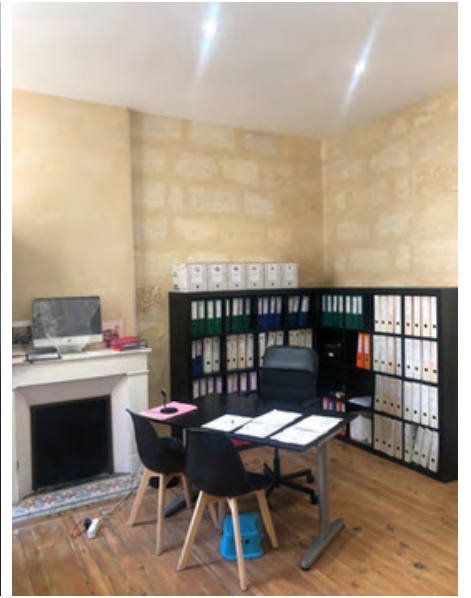
T2 AU 2^E ÉTAGE



T1 AU 2^E ÉTAGE



BUREAU AU 3^E ÉTAGE AVANT



BUREAU AU 3^E ÉTAGE ARRIÈRE

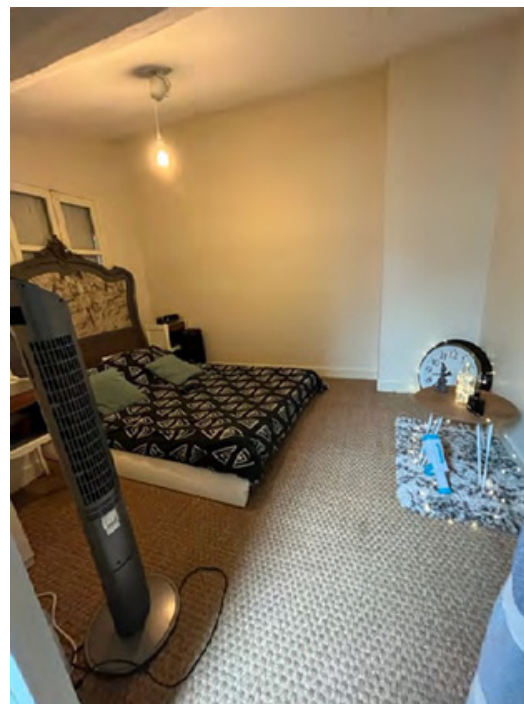
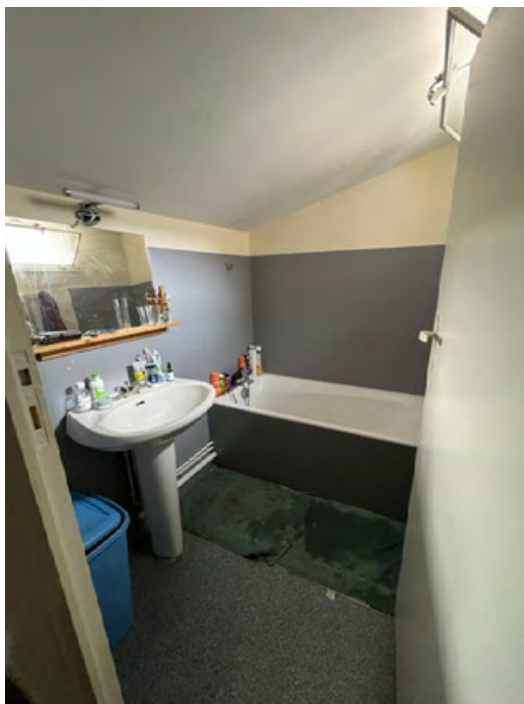


T2 AU 4^E ÉTAGE





T2 DUPLEX AU 4^E ÉTAGE



Etat locatif

TYPE	ÉTAGE	LOYER HORS CHARGES	CHARGES OU TVA	LOYER HORS CHARGES ET HORS TAXES	DATE EFFET BAIL
LC	Rez-de-chaussée	810,76 €	80,21 €	890,97 €	01/10/1990
T2	1er étage avant				
T1	1er étage arrière				
T2 BIS	2eme étage avant et arrière	541,10 €	44,50 €	585,60 €	01/01/2009
BUREAUX	3eme étage avant et arrière	666,67 €	133,33 €	800,00 €	01/03/2025
T2 DUPLEX	4eme arrière	650,00 €			01/07/2025
T2	4eme avant	687,58 €	38,02 €	725,60 €	17/06/2016
TOTAL LOYER MENSUEL HC ET HT		3 356,11 €			
TOTAL LOYER ANNUEL HC ET HT		40 273,28 €			

IMMEUBLE

BORDEAUX

[CONTACT](#)

VL
IMMOBILIER