



R É S I D E N C E  
Les Dunes



V I V R E À  
**AGDE** (34)





## VIVRE À AGDE (34)

### AU CŒUR DU GOLFE DU LION, À MI-CHEMIN ENTRE LES PYRÉNÉES ET MONTPELLIER

Cette partie de la côte méditerranéenne a bâti sa réputation sur son attractivité touristique naturelle tournée vers le littoral et l'œnotourisme. Ensoleillement remarquable, nature préservée, domaines viticoles de renom, richesse patrimoniale, autant d'atouts qui font l'effervescence des stations balnéaires et favorisent une offre de loisirs variés pour une qualité de vie exceptionnelle : 200 km de littoral, 6 300 km de sentiers protégés, 9 écluses du Canal du Midi classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, 54 sites Natura 2000 dans l'Hérault dont une au sud de Béziers et la réserve de Posidonies du Cap d'Agde et 27 ports.

Soutenue par le dynamisme économique et démographique de la Région Occitanie qui accueille chaque année près de 60 000 nouveaux habitants (recensement INSEE 2016), l'attractivité du territoire n'en demeure pas moins renforcée par l'arrivée de seniors en quête de sérénité et de services de proximité tout au long de l'année. S'offrir une nouvelle vie au soleil sans s'éloigner de ses proches c'est possible grâce à une desserte idéale par tous les moyens de transports.

### VIVRE À AGDE, C'EST PROFITER DE BÉZIERS ET DE SA CROISSANCE :



TERRITOIRE JEUNE, RÉSOLUMENT  
ENTRÉ DANS LE XXI<sup>ÈME</sup>  
SIÈCLE PAR L'ÉMERGENCE  
DE NOUVELLES ACTIVITÉS  
EN LIEN AVEC LES ÉNERGIES  
INÉPUISABLES DE DEMAIN,  
LE LITTORAL DE BÉZIERS EST  
INDÉNIABLEMENT L'ASSURANCE  
D'UN INVESTISSEMENT DURABLE  
SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES.

Port du Cap d'Agde



#### DÉMOGRAPHIE

BÉZIERS, 2<sup>NDE</sup> COMMUNE DE L'HÉRAULT,  
5<sup>ÈME</sup> COMMUNE DE LA RÉGION  
avec plus de 75 000 habitants

HÉRAULT, 4<sup>ÈME</sup> DÉPARTEMENT  
TOURISTIQUE FRANÇAIS, plus grande  
fréquentation touristique d'Occitanie en 2017



#### ÉCONOMIE

+22% DE CRÉATIONS D'EMPLOIS EN 10 ANS  
(2 500 emplois)

2<sup>ÈME</sup> BASSIN INDUSTRIEL DU DÉPARTEMENT

12 PARCS D'ACTIVITÉS



#### ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

2 500 ÉTUDIANTS  
AU SEIN D'UN PÔLE DU SAVOIR  
en plein cœur de la ville de Béziers

L'IN'TECH SUD BÉZIERS  
Ecole supérieure d'ingénierie informatique,  
à la pointe de l'innovation,  
incubateur de talents qualifiés



#### MOBILITÉ

AU CARREFOUR DES AXES MAJEURS  
AUTOROUTIERS DE LA RÉGION  
(A61, A9 ET A75)

PROCHE DE L'AÉROPORT BÉZIERS  
CAP D'AGDE

PROJET D'UNE FUTURE GARE TGV  
DE BÉZIERS



RÉSIDENCE

# Les Dunes

## AGDE, IDÉALEMENT SITUÉE AUX CROISÉES DE GRANDS AXES MAJEURS DE BÉZIERS ET MONTPELLIER

À la rencontre entre le Canal du Midi, le fleuve Hérault et la mer Méditerranée, la Ville Agde jouit d'un environnement naturel d'une grande diversité allié à tous les atouts d'une ville dynamique de près de 30 000 habitants. Réputée pour ses 10 plages de sable fin qui se succèdent sur 14 km, la ville d'Agde dévoile bien d'autres qualités qui en font une ville à la fois touristique et où il fait bon vivre. Citons notamment ses zones naturelles protégées, telles que l'aire marine du Bagnas et la pinède bicentenaire de La Tamarissière, véritables poumons bleu et vert où la biodiversité de la faune et de la flore y est préservée.

Avec son réseau cyclable très développé et ses parcours VTT, Agde vous fera vivre une expérience hors du temps au rythme de promenades permettant de profiter de la beauté des lieux et donnant un accès direct aux bords de mer.

Agde, véritable destination de villégiature qui ravit les amoureux de détente estivale, les férus d'activités sportives et les avides de découvertes culturelles.



### ACCÈS DIRECTS DEPUIS AGDE



**A9, SORTIE 34  
À 14 KM**  
**A75, SORTIE 64  
À 20 KM**



**GARE D'AGDE  
À 5 KM**  
**GARE DE BÉZIERS  
À 25 KM**



**AÉROPORT BÉZIERS  
CAP D'AGDE À 12 KM**  
**AÉROPORT DE  
MONTPELLIER  
À 68 KM**



**BUS N°2, N°3 ET N°11  
ARRÊT CENTRE  
AQUATIQUE  
À 50 M**

### VIVRE À AGDE, C'EST AUSSI :

- UNIQUE PLAGE DE SABLE NOIR SUR LE POURTOUR MÉDITERRANÉEN
- LITTORAL INSCRIT EN ZONE NATURA 2000
- 43 KM DE VOIES DOUCES ET DE PISTES CYCLABLES
- 300 JOURS D'ENSOLEILLEMENT
- UN CŒUR DE VILLE HISTORIQUE DOTÉ D'UNE RICHESSE ARCHITECTURALE
- UN QUARTIER AUX ALLURES DE VILLAGE DE PÊCHEURS, PAISIBLE ET CHALEUREUX





R É S I D E N C E

# Les Dunes

## DE BELLES VILLAS À LA LIGNE MÉDITERRANÉENNE

“ Les villas en 3 et 4 pièces au style architectural contemporain par leurs toitures-terrasses s’animent autour de jeux d’ombres et de relief offrant des espaces d’intimité propice à profiter pleinement des belles journées estivales. Les façades principalement revêtues d’enduit de ton blanc cassé se couplent d’un habillage de parements pierre de ton gris foncé pour rappeler la roche basaltique du Mont Saint-Loup qui a donné le nom de perle noire de la Méditerranée à la ville d’Agde. Les menuiseries se jouent de touches colorées orange typique des villages de style méridional pour une résidence moderne qui semble avoir toujours été là.”



R É S I D E N C E

# Les Dunes

## LA SÉRÉNITÉ D'UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ À QUELQUES MINUTES DE LA MER

La résidence Les Dunes, intimiste avec seulement 18 villas et 4 appartements s'insère idéalement dans son environnement naturel de pins et palmiers, aux portes du quartier prisé du Grau d'Agde, à seulement 1,3 km de la plage de la Baie de l'Amitié accessible via une voie douce en moins de 5 min.

Une belle étendue de sable, surveillée en été qui offre tous les services de loisirs et de détente indispensables à de véritables moments de convivialité ou de calme... plages privées avec locations de matelas, restaurants, terrain de beach-volley, ...

“ Cette Baie de l'Amitié est l'une des plus sauvages du Cap d'Agde. Elle est principalement fréquentée par les riverains ”.

Parce que vivre en bord de mer ne peut s'allier qu'avec une vie en extérieur, tous les logements disposent de larges baies vitrées propices à la luminosité des espaces de vie qui s'ouvrent sur de généreux jardins et terrasses clos et arborés.



“ LA RÉSIDENCE  
LES DUNES C'EST  
L'ASSURANCE D'UN ACCÈS  
IMMÉDIAT AUX PLAGES À  
L'ÉCART DE L'AGITATION  
TOURISTIQUE POUR  
DE CALMES SOIRÉES  
FAMILIALES. ”

### LES PARTIES COMMUNES

- RÉSIDENCE SÉCURISÉE (portail avec ouverture par télécommande et espace d'accueil)
- DEUX PLACES DE STATIONNEMENT POUR CHAQUE LOGEMENT
- RÉSIDENCE ENTIÈREMENT CLÔTURÉE
- ESPACES VERTS ARBORÉS



## LES PRESTATIONS DES LOGEMENTS



**CUISINES ÉQUIPÉES**  
(meubles hauts et bas,  
hotte aspirante à recyclage,  
plaque vitrocéramique  
4 feux ...)



**SALLES D'EAU ÉQUIPÉES**  
(Douche 80X120, meuble  
simple ou double vasque,  
selon plan, sèche-  
serviettes)



**CARRELAGE EN GRÈS ÉMAILLÉ 60X60**  
dans toutes les pièces



**PLACARDS ÉQUIPÉS**  
(étagères et penderie)

- VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES DANS TOUTES LES PIÈCES
- CHAUFFAGE PAR SYSTÈME DE POMPE À CHALEUR
- CONVECTEURS PANNEAUX RAYONNANTS À THERMOSTAT INTÉGRÉ
- EAU CHAUDE PAR BALLON THERMODYNAMIQUE INDIVIDUEL
- PEINTURE LISSE DANS TOUTES LES PIÈCES
- PRISE ÉLECTRIQUE ET POINT D'EAU SUR LES TERRASSES



RÉSIDENCE

# Les Dunes

AUTOUR DE LA RÉSIDENCE



## TRANSPORTS

Bus n°2 (Mairie de Grau / Vias)  
Bus n°3 (Le Port Cap d'Agde / Agde Gare SNCF)  
Navette Littoral n°11 (Musée du Cap d'Agde / La Criée)  
Arrêt Centre Aquatique à **50 m**

Durant la saison estivale, un service nautique de "passeurs" permet de relier Le Grau d'Agde et la Tamarissière



## SERVICES & COMMERCE

Zone commerciale Espace Grand Cap  
à **2 km**

Hôpital Saint-Loup  
à **2,5 km**

Poste  
à **4 km**

Mairie  
à **4,4 km**



## ÉDUCATION

École primaire du Littoral  
à **850 m**

Free Little Birds School, école primaire bilingue anglais  
à **1 km**

Crèche La Genouillade  
à **2 km**

Lycée Auguste Loubatières  
à **2,5 km**

Collège Paul Emile Victor  
à **3 km**



## LOISIRS

Plage de la Baie de l'Amitié  
à **10 mn à pied**

La Cité de l'Eau, centre aquatique et Spa  
à **200 m**

Golf international du Cap d'Agde  
à **2 km**

Aquarium Marin  
à **5,5 km**

Le Fort de Brescou  
à **6 km**



Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

## COMMERCIALISATION

Site : [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr)  
Courriel : [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)

SARL au capital de 8.000,00 € - RC Mulhouse 495 404 782 - Garantie Financière CEGI - RCP/GENERALI - RCPCOB/GENERALI  
Carte Professionnelle N° CPI 6802 2018 000 026 163 - Orias N° 13005271 - ACPIOB 13005271