



6.5-Zi.- Einfamilienhaus mit Pool in Leibstadt kaufen

 Vogelmattstrasse 478
5325 Leibstadt

ZUM INSERAT



Vogelmattstrasse 478

5325 Leibstadt

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

Inhalt

3	Beschreibung
4	Übersicht zum Objekt
5	Details
6	Objektdaten
8	Infos zur Lage
9	Gemeindeinfos
10	Galerie
16	Grundrisse
22	Weitere Informationen
23	Bewerten
24	Beilagen



Th. & Ch. Liptay

☎ 076 324 15 66

✉ info@immoworldswiss.ch

Immoworldswiss GmbH

Ich freue mich, Ihnen diese
Liegenschaft persönlich
vorzustellen.

13.08.2026

Beschreibung

6.5-Zi.-Einfamilienhaus mit Pool in Leibstadt kaufen

Dieses 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Leibstadt vereint Wohnkomfort und Feriengefühl im Alltag. Auf rund 177 m² Nettowohnfläche und 564 m² Grundstück begeistern ein 2025 erneuerter, komplett verglaster Wintergarten, ein beheizter 8×4-m-Pool, zwei Bäder sowie Technik wie Wärmepumpe, Bodenheizung und 3-fach verglaste Fenster - ideal zum Kaufen und Einziehen.

Beheizter 8×4-m-Pool und verglaster Wintergarten (2025) - Urlaub daheim.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Das freistehende Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmern liegt in Leibstadt (AG) und bietet auf drei Etagen eine Nettowohnfläche von ca. 177 m². Das 564 m² grosse Grundstück ist pflegeleicht angelegt und schafft mit viel Privatsphäre den perfekten Rahmen für Alltag und Erholung. Herzstück im Aussenbereich ist der beheizbare 8×4-m-Pool - 2025 mit neuem Skimmer und Verrohrung ergänzt - angrenzend an die grosszügige Terrasse. Direkt daneben lädt der 2025 erneuerte Wintergarten mit kompletter, öffentlicher Verglasung, Schiffsboden und Infrarot-Heizung zum ganzjährigen Geniessen ein. Innen erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit hellen Wohn- und Schlafbereichen sowie zwei Nasszonen. Ein Umluftkamin sorgt an kühlen Tagen für behagliche Stimmung. Die Küche ist mit Steamer, Umluftbackofen, Cerankochfeld von Bauknecht, Kühlschrank und separatem Gefrierschrank ausgestattet; eine robuste Granitabdeckung sowie Waschmaschine und Tumbler von Miele runden den Komfort ab. Die Haustechnik präsentiert sich zeitgemäss: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (2021) versorgt die Bodenheizung effizient, 2021 wurden zudem 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Elektrische Storen, Fliegengitter und eine Entkalkungsanlage erhöhen den Wohnkomfort. Für Wellnessmomente steht im Untergeschoss ein eigener Bereich mit finnischer Sauna, Dampfbad, Dusche und Ruheraum zur Verfügung; zusätzlich bietet der Keller ca. 31.2 m² Stauraum. Baujahr des Hauses ist 1987, diverse Erneuerungen erfolgten 2021 und 2025 - Sie profitieren somit von einem gepflegten, laufend modernisierten Objekt. Parkiert wird bequem in der Einzelgarage sowie auf drei Aussenplätzen. Die Lage ist alltagsfreundlich: Der Bahnhof Koblenz ist ca. 4.2 km entfernt, der Autobahnanschluss Effingen rund 12.9 km. Wer in Leibstadt ein Haus mit viel Freizeitqualität kaufen möchte, findet hier die ideale Kombination aus Technik, Raum und Erholung.

Erleben Sie Pool, Wintergarten und Wohnkomfort live - jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Leibstadt kaufen.

Übersicht

Vogelmattstrasse 478, 5325 Leibstadt

CHF 1'297'000

0

Verkaufspreis / CHF

6.5

Anzahl Zimmer

2

Nasszellen

Auf Anfrage

Verfügbarkeit

177 m²

Nettowohnfläche

564 m²

Grundstücksfläche



Swimmingpool



Terrasse



Garten



Garage



Cheminée

„Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – alle wichtigen Fakten auf einen Blick.“

Details

Eigenschaften des Objekts

Wohnen & Aussenraum

- Nettowohnfläche ca. 177 m²
- Grundstück ca. 564 m²
- 3 Etagen
- 2 Bäder/Nasszonen
- Verglaster Wintergarten 2025, offenbar, mit Schiffsboden und Infrarot
- Terrasse am Pool
- Einzelgarage + 3 Parkplätze

Wellness

- Beheizter Aussenpool 8×4 m mit manueller Abdeckung
- Saunaraum mit finnischer Sauna und Dampfbad
- Dusche und Ruheraum im Wellnessbereich

Technik + Energie

- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2021
- Bodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster 2021
- Elektrische Storen und Fliegengitter
- Entkalkungsanlage
- Umluftkamin

Küche & Haushalt

- Granitabdeckung
- Steamer und Umluftbackofen
- Cerankochfeld Bauknecht
- Kühlschrank + separater Gefrierschrank
- Waschmaschine/Tumbler Miele

Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

Objektdetails

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1987
Renovationsjahr	2025
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Garagen	1
Stockwerke	3
Adresse	Vogelmattstrasse 478, 5325 Leibstadt
Parzelle	2318
Parkplatz	3

Flächen

Nettowohnfläche	177 m ²
Grundstückfläche	564 m ²
Kellerfläche	31.2 m ²
Gebäudevolumen	894 m ³

Energie

Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Objektdaten

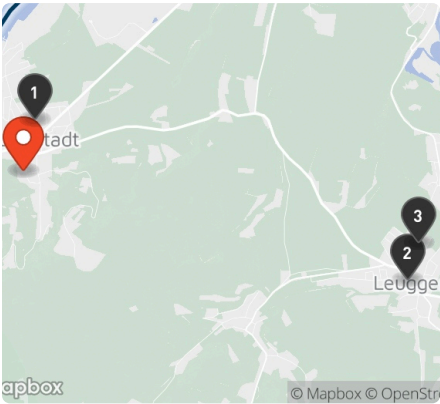
Fortsetzung

Finanzen

Verkaufspreis	CHF 1'297'000
Versicherungswert	CHF 779'000
Preis/m ²	CHF 7'328
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Auf Anfrage

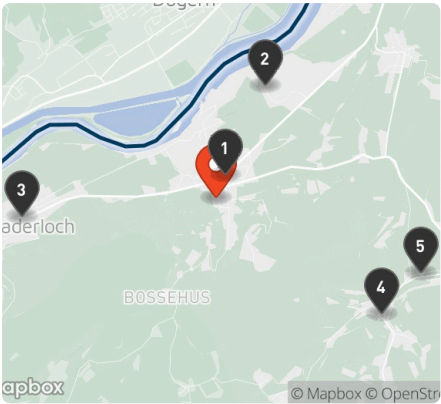
Infos zur Lage

5325 Leibstadt



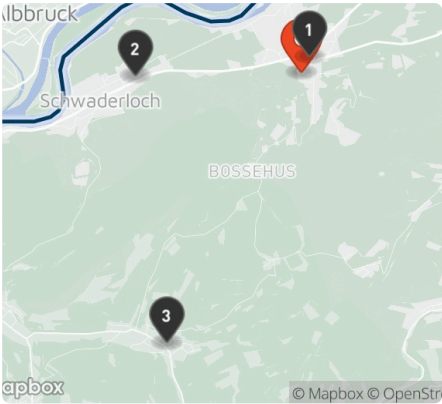
Schulen

- | | | |
|---|--------------------------------------|--------|
| 1 | Kreisschule Leibstadt / Full-Reue... | 430 m |
| 2 | Primarschule | 3.3 km |
| 3 | Bezirksschule | 3.3 km |



Öffentlicher Verkehr

- | | | |
|---|-------------------------|--------|
| 1 | Milchhüsli | 271 m |
| 2 | Leibstadt Kernkraftwerk | 1.4 km |
| 3 | Schwaderloch Bahnhof | 2.2 km |
| 4 | Hettenschwil Dorf | 2.3 km |
| 5 | Lourdes-Grotte | 2.5 km |



Einkaufen

- | | | |
|---|------------|--------|
| 1 | Volg | 197 m |
| 2 | Mobil-Shop | 1.9 km |
| 3 | Volg | 3.4 km |



Gemeinde 5325 Leibstadt

Steuerbelastung

Gemeinde Kanton Bezirkssteuer

Leibstadt

10.8%10.9%1'

Gemeindedaten

Altersverteilung 0-24: 25% | 25-54: 43% | 55+: 32%

Zivilstand Ledig: 57% | Verheiratet: 43%

Wohnfläche pro Kopf 71 m²

Netto-Migrationsrate 9.74% (Stand 2023)

Bevölkerung 1,596

Arbeitskräfte 1,066

Geographie

Leibstadt im Bezirk Zurzach liegt zwischen Wandfluh und Rhein, umgeben von Full-Reuenthal, Leuggern, Mettauertal und Schwaderloch. Postautos verbinden Leibstadt mit Döttingen via Leuggern/Kleindöttingen, mit Laufenburg sowie mit Koblenz via Full-Reuenthal; Bahnanschlüsse bestehen in Döttingen und Koblenz. Kindergarten und Primarschule sind im Ort; die Oberstufe besuchen Jugendliche in Leuggern oder Kleindöttingen. Einkaufsmöglichkeiten bietet der Volg. Fläche 6.39 km², 1'657 Einwohner (31.12.2025), Steuerfuss 102 %. Rhein, ViaRhenana und das Infozentrum des Kernkraftwerks bieten Naherholung.

Die Gemeinde Leibstadt verbindet ÖV-Anschluss an Döttingen/Koblenz mit kurzen Wegen zu Schule und Rhein - ideal für Alltag und Freizeit.

Galerie









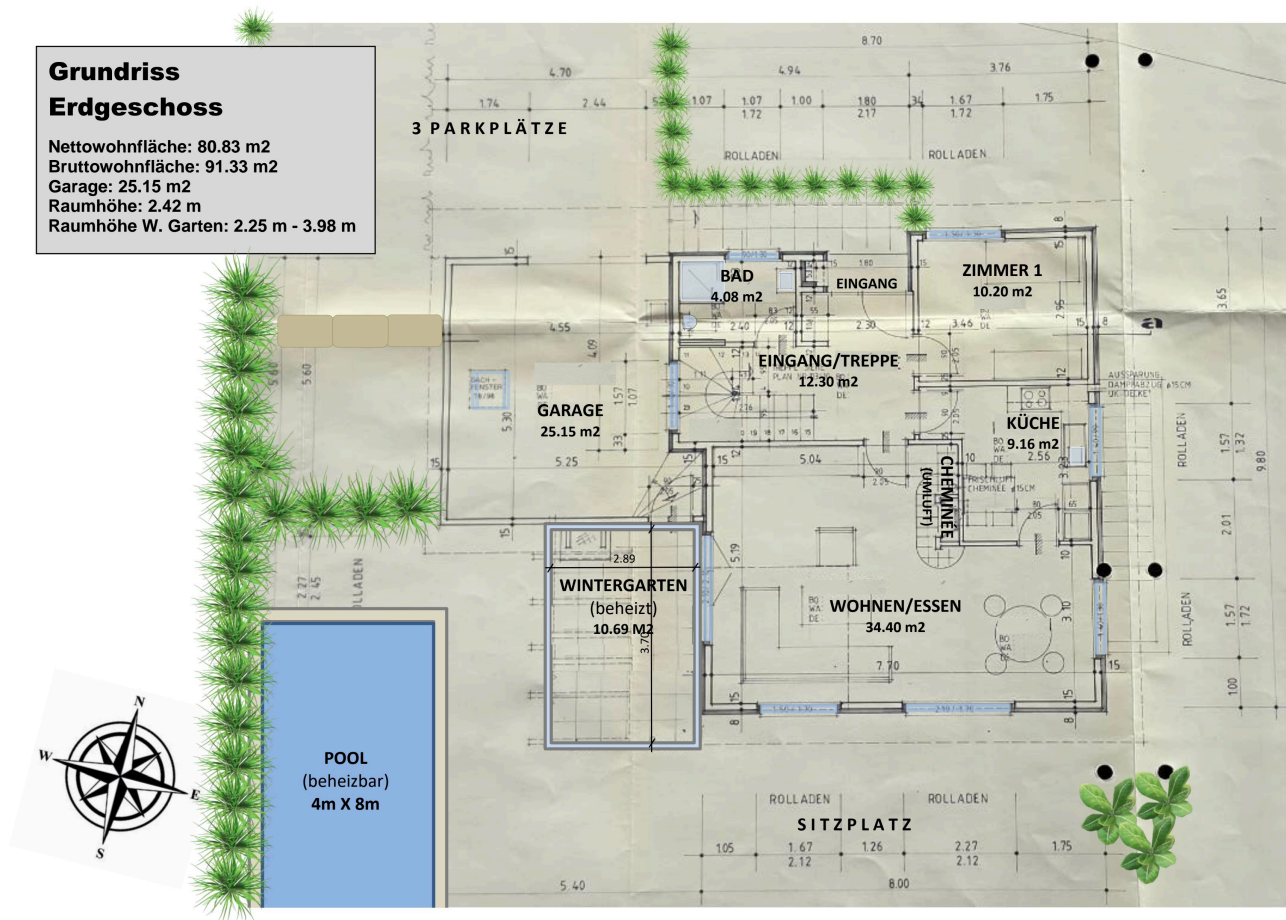




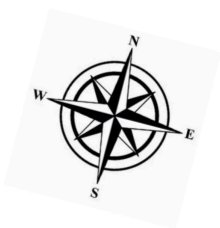
Grundrisse 1/6

Grundriss Erdgeschoss

Nettowohnfläche: 80.83 m²
Bruttowohnfläche: 91.33 m²
Garage: 25.15 m²
Raumhöhe: 2.42 m
Raumhöhe W. Garten: 2.25 m - 3.98 m



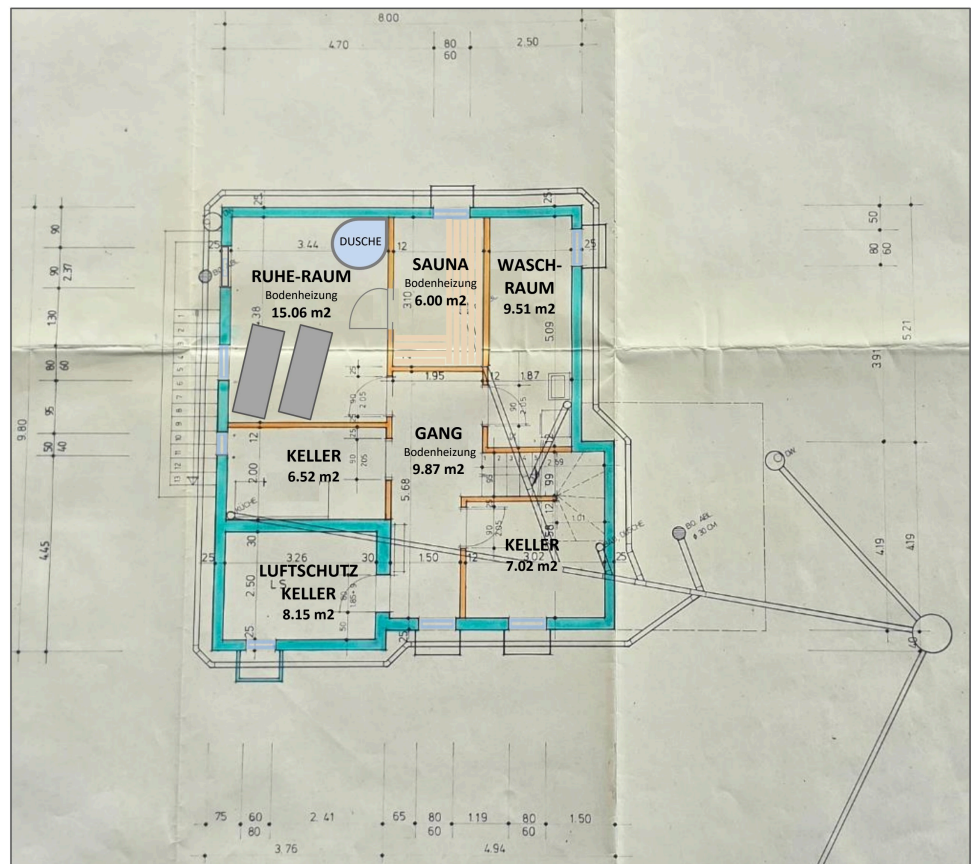
Nettowohnfläche: 64.93 m²
Bruttowohnfläche: 73.37 m²
Raumhöhe : 2.34 m



Grundrisse 3/6

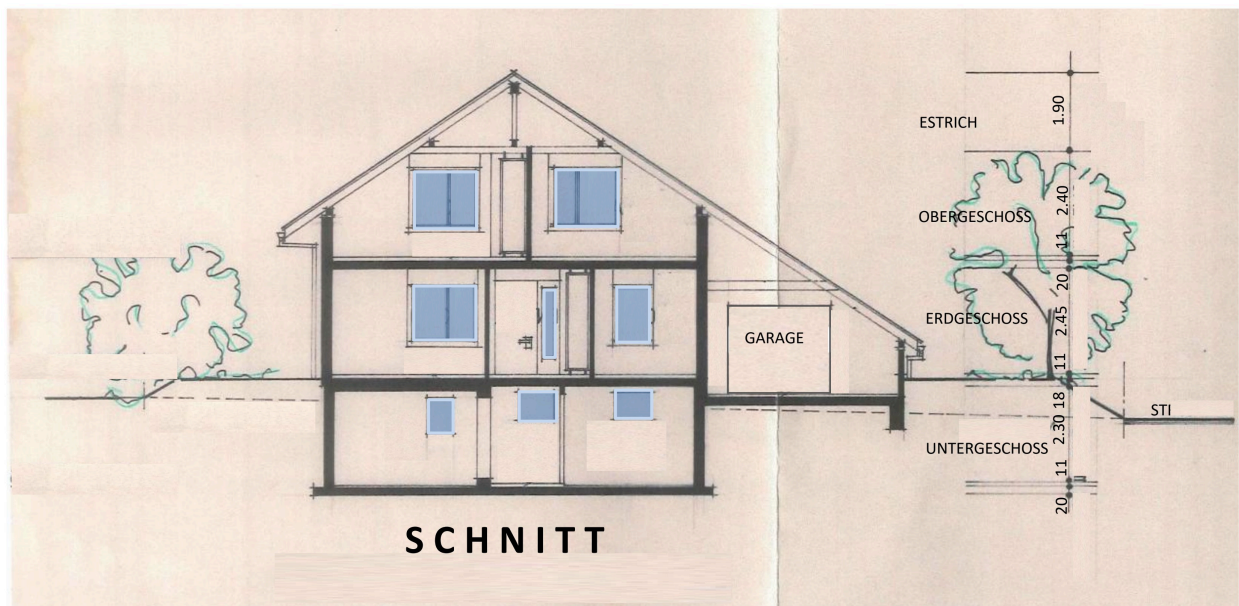
Grundriss Untergeschoss

Nettowohnfläche: 30.93 m²
Bruttowohnfläche: 34.95 m²
Kellerfläche: 31.20 m²
Raumhöhe : 2.30 m



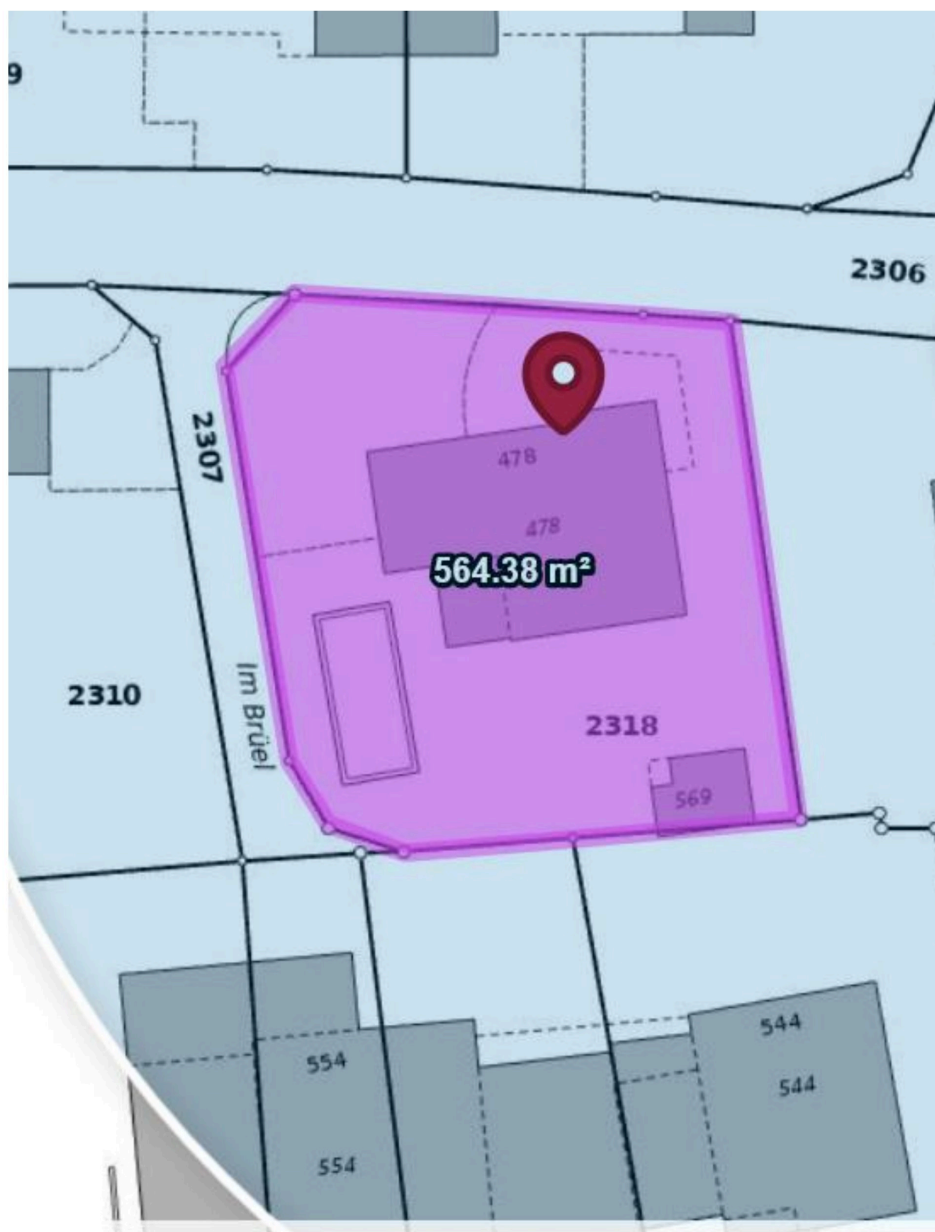


Grundrisse 5/6



Grundrisse 6/6

PARZELLE 2318



Diese Immobilie hat Sie überzeugt?

Ihre Kontaktperson



Th. & Ch. Liptay

☎ 076 324 15 66

✉ info@immoworldswiss.ch

Immoworldswiss GmbH

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.

Onlinedossier schon angesehen?

Besuchen Sie das Onlinedossier für aktuelle Updates.

<https://immoworldswiss.avendo.ch/immo/25325VO401>

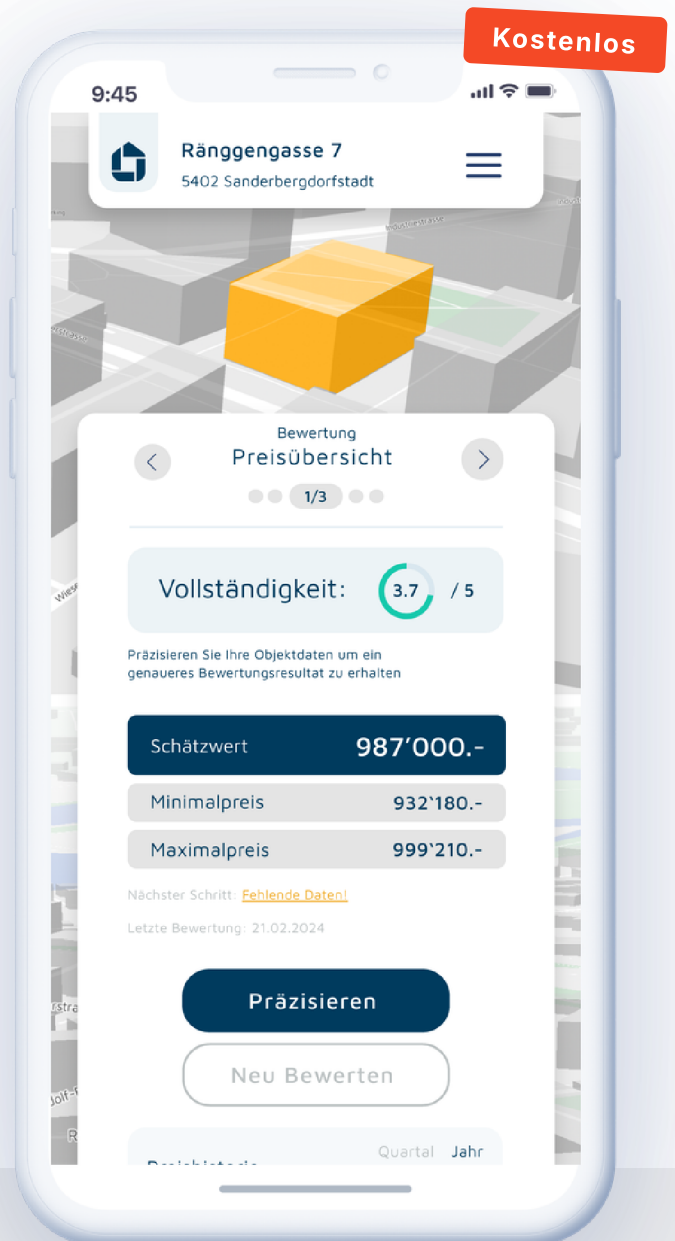


Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie?

Sind Sie stets über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur **drei Minuten** bereit!



- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen

Jetzt scannen





Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung
Gabi Schmutz
062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch

ImmoWorldSwiss GmbH
Frau Liptay Christine

eMail: info@immoworldswiss.ch

Aarau, 04. August 2026

Auszug aus Police Nr. 74177

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Leibstadt Vogelmattstrasse
Gebäude-Nr:	LEI.00478
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	832'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	7.3 %
Schätzungsdatum:	25.05.2004
Baujahr:	1987
Gebäudeausmass:	894 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Gabi Schmutz

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leibstadt / 2318

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4311 Leibstadt
Grundstück-Nr.: 2318
E-GRID: CH571583826630

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Vogelmatt
Plan-Nr.*: 38
Fläche*: 564 m²
Kulturart*: Gebäude, 135 m²
Wasserbecken, 28 m²
Übrige befestigte Fläche, 98 m²
Gartenanlage, 303 m²

Gebäude*: Einfamilienhaus, Garage, Vers.-Nr. 478, 121 m²
Vogelmattstrasse 478, 5325 Leibstadt 00
Gartenhaus, Vers.-Nr. 569, 14 m², Gesamtfläche 15 m² (auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: alt GB 2224

Eigentum:

Gesamteigentum
Gütergemeinschaft

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leibstadt / 2318

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundpfandrechte:

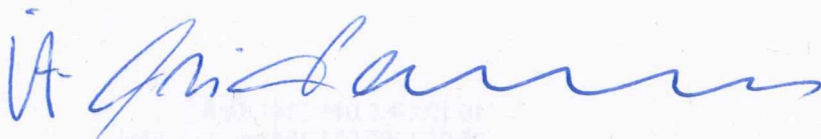
10.08.1987 011-2153	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 415'000.00, Max. 9%, ID.011-2012/002652, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aare-Rhein Genossenschaft, Leuggern (UID: CHE-105.776.611)
10.08.1987 011-2154	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 110'000.00, Max. 9%, ID.011-2012/002653, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aare-Rhein Genossenschaft, Leuggern (UID: CHE-105.776.611)
09.02.1995 011-270	3. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 9%, ID.011-2012/002654, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aare-Rhein Genossenschaft, Leuggern (UID: CHE-105.776.611)
05.06.1996 011-1345	4. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 25'000.00, Max. 9%, ID.011-2012/002655, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aare-Rhein Genossenschaft, Leuggern (UID: CHE-105.776.611)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. August 2026: keine
Geometergeschäfte bis 02. August 2026: keine

5401 Baden, 04. August 2026

Grundbuchverwalter/-in





Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

Tel: +41 76 324 15 66

immoworldswiss.ch/de

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.